Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

FAÇADES ET DEVANTURES

GUIDE DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX

Québec

FAÇADES ET DEVANTURES

GUIDE DE RÉNOVATION
DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX

BIBLIOTHÈQUE ADMINISTRATIVE
Ministère des Communications du Québec
Éléments de catalogage avant publication

Dufaux, François.
Façades et devantures : guide de rénovation des bâtiments commerciaux / [coordination : Robert Langlois ; recherche, conception, rédaction et dessin : François Dufaux ; collaboration spéciale à la rédaction : Philippe Barrette ; collaboration : David Belgue]. —[Québec] : Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire du Ministère des affaires municipales, 1987.
136 p. : ill.
Bibliogr. : p. 135-136.
ISBN : 2-551-08538-1

1. Façades — Entretien et réparations 2. Devantures de magasin — Entretien et réparations 3. Rénovation (Architecture) 4. Villes — Rénovation 5. Urbanisme I. Barrette, Philippe II. Belgue, David III. Québec (Province). Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire IV. Titre V. Titre : Guide de rénovation des bâtiments commerciaux.

A36 U71 D83

Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

FAÇADES ET DEVANTURES

GUIDE DE RÉNOVATION
DES BÂTIMENTS COMMERCIAUX

Québec

Le contenu de cette publication a été réalisé
par la Direction générale de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire du
ministère des Affaires municipales.

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boul. Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Coordination
Robert Langlois, urbaniste

Recherche, conception, rédaction et dessin
François Dufaux, bacc. en architecture

Collaboration spéciale à la rédaction
Philippe Barrette, bacc. en architecture, urbaniste

Collaboration
David Belgue, maîtrise en urbanisme et aménagement du territoire

Assistance technique
Diane C. Soucy

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier particulièrement le Service des archives de la ville de Québec et les architectes De Blois et Côté pour la documentation sur la rue du Petit-Champlain.

Conception graphique
Couture Tremblay
graphisme et communication

Dépôt légal — 4e trimestre 1987
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
© Gouvernement du Québec, 1987

ISBN: 2-551-08538-1

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
1. COMPRENDRE L'ESPACE URBAIN TRADITIONNEL	12
1.1 Composition existante de l'espace urbain traditionnel	12
1.2 Composition désirée de l'espace urbain traditionnel	16
1.3 Impact sur les bâtiments particuliers	18
2. COMPRENDRE ET CONNAÎTRE LE BÂTIMENT	20
2.1 Analyse architecturale du bâtiment	20
2.2 Les enseignes	73
2.3 Les couleurs et les textures	93
2.4 Analyse de l'état du bâtiment	96
3. LA DÉFINITION DU PROJET DE RÉNOVATION	104
3.1 Recommandations générales sur les travaux à effectuer	104
3.2 Les types de travaux possibles	106
3.3 Les possibilités de travaux selon l'état du bâtiment	107
3.4 Priorités d'action et échéancier	120
4. LA MISE EN OEUVRE DU PROJET DE RÉNOVATION	124
4.1 Le plan des rénovations	124
4.2 Permis et autorisation	124
4.3 Le choix de l'entrepreneur	124
4.4 L'aide municipale	124
CONCLUSION	125
ANNEXE: LES INTERVENTIONS SUR DES TERRAINS VACANTS	127
BIBLIOGRAPHIE	135

1a
Exemple d'une rue commerciale du centre d'une ville de taille moyenne

Le constat du déclin de cette rue:

- *rénovations maladroites des devantures;*
- *enseignes mal proportionnées;*
- *rénovations ou ajouts en conflit avec l'étage et la toiture des édifices;*
- *infrastructures publiques détériorées (rue, trottoirs), ou en conflit visuel avec les bâtiments (fils électriques, éclairage public);*
- *terrain vacant et local à louer.*

INTRODUCTION

Depuis le début des années 1980, on peut percevoir dans plusieurs municipalités du Québec un intérêt pour la mise en valeur des centres-villes traditionnels. Pour appuyer cet intérêt, le gouvernement du Québec a adopté une politique à l'égard de la revitalisation des centres-villes, laquelle s'est traduite notamment par l'adoption de mesures législatives facilitant l'intervention municipale dans les quartiers centraux ainsi que par l'instauration de programmes d'aide à la revitalisation des centres-villes, des secteurs centraux et des artères commerciales.

À l'occasion de la mise en vigueur de tels programmes, plusieurs municipalités ont amorcé ou accéléré des interventions visant à réanimer les activités dans leur centre-ville. Elles ont pu ainsi favoriser, d'une part, l'implantation d'équipements structurants à caractère privé ou public; elles ont pu encourager, d'autre part, l'investissement de la part des particuliers déjà en place au centre-ville ou de nouveaux acquéreurs d'immeubles. Elles ont pu finalement modifier sensiblement la qualité des infrastructures, des équipements et des espaces relevant de leur juridiction (rues, trottoirs, stationnements, parcs, etc.). En somme, les intervenants intéressés à l'évolution du centre-ville ont eu la possibilité de participer à ce processus de revitalisation, et ce faisant, de s'appuyer sur un cadre de planification adéquat et sur une aide financière et technique de la part du ministère des Affaires municipales et des municipalités.

1a

Dans ce contexte, les particuliers ont été invités à améliorer la qualité des bâtiments qu'ils occupent au centre-ville et l'on sait désormais que plusieurs d'entre eux ont commencé à le faire autant pour bénéficier de l'aide financière disponible que pour s'associer à un mouvement de revitalisation favorable à un réinvestissement. On peut d'ailleurs prévoir que le mouvement d'amélioration des bâtiments du centre-ville, commencé bien avant l'existence des programmes d'aide financière, s'accélérera dans les prochaines années.

Si, jusqu'à maintenant, certaines transformations effectuées à des bâtiments privés ont donné d'heureux résultats, on doit constater que d'autres modifications, menées de bonne foi mais sans préoccupations environnementales ou esthétiques, ont en quelque sorte compromis les possibilités d'améliorer l'aspect d'ensemble de l'espace urbain.

1b
Le programme ReviCentre

Les efforts publics (municipalité, gouvernement du Québec) se concentrent sur l'amélioration du domaine public afin d'amorcer une revitalisation:

— réfection des trottoirs et de la rue;
— enfouissement des fils électriques et installation de nouveaux lampadaires;
— plantation d'arbres;
— mise en œuvre d'un projet pour le terrain vacant, réalisation conjointe des autorités publiques et de particuliers.

1b

1c
La poursuite de la revitalisation dans le domaine privé :

— réparation, rénovation ou restauration des devantures et façades des bâtiments;
— nouvelles enseignes adaptées au caractère de chaque édifice;
— développement immobilier sur le terrain vacant; exemple d'un équipement public (marché) jumelé à des projets privés.

Le Ministère a donc cru bon de poursuivre son engagement dans le domaine de la revitalisation des espaces urbains, en publiant ce « guide de rénovation des bâtiments commerciaux », à l'intention des municipalités déjà engagées ou éventuellement intéressées à cette question et des particuliers désireux de rénover les bâtiments commerciaux qu'ils occupent ou qu'ils désirent occuper dans des secteurs commerciaux traditionnels. Les informations contenues dans le guide visent particulièrement les travaux de rénovation effectués sur des immeubles dont au moins le rez-de-chaussée est occupé ou destiné à des activités commerciales ou de services. Cela reconnaît simplement que la remise en état ou l'accroissement des activités commerciales et de services demeure l'élément clé de la revitalisation des espaces urbains. Ces informations demeurent cependant fort utiles pour les autres types d'affectation (résidentielle, communautaire, etc.) et les autres types de travaux (agrandissement et reconstruction). Des informations complémentaires sont d'ailleurs fournies en annexe pour les interventions effectuées sur des terrains vacants.

Le présent guide constitue donc un outil de base permettant aux intéressés de connaître les principales caractéristiques d'un bâtiment et de l'espace urbain dans lequel il s'insère et d'identifier les moyens d'actions possibles. Le guide ne constitue pas un livre de recettes car, en matière de rénovation, il n'existe pas à priori de bonnes ou de mauvaises façons de procéder. Ce qui permet de porter un jugement sur la qualité d'une rénovation, c'est que des nouvelles formes ou des nouveaux matériaux sont, par exemple :

1c

— en conflit avec l'environnement urbain et dégradent l'image de la rue ou du voisinage;
— en conflit avec les caractéristiques mêmes du bâtiment;
— inconséquents et inadaptés aux besoins du bâtiment;
— de piètre qualité;

ou, au contraire:

— s'harmonisent avec l'environnement urbain et rehaussent la qualité du milieu;
— s'adaptent à la fois au caractère original du bâtiment et à ses besoins actuels;
— sont de bonne qualité, aussi bien dans leur composition que dans les détails de finition.

Dans cette perspective, le guide énumère tout d'abord les caractéristiques de l'espace urbain et les contraintes qu'elles peuvent imposer à l'évolution des bâtiments particuliers. Le guide fournit ensuite une méthodologie d'analyse du bâtiment tant au point de vue architectural (ensemble des éléments types) qu'au point de vue de son état physique (principaux problèmes à déceler). Le guide examine en troisième lieu une démarche permettant d'évaluer les travaux à effectuer et il en expose finalement le processus de mise en œuvre. La démarche est résumée au tableau I.

TABLEAU I: RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT SITUÉ DANS UN ESPACE URBAIN TRADITIONNEL

ÉTAPES D'ÉLABORATION DU PROJET

1. Analyse	l'espace urbain	caractéristiques actuelles et futures de l'espace urbain
		impact sur un bâtiment particulier
	le bâtiment	caractéristiques générales du bâtiment
		caractéristiques architecturales détaillées du bâtiment
		caractéristiques de l'état du bâtiment
2. Diagnostic		recommandations générales sur les travaux
		possibilités de travaux applicables au bâtiment
		choix du projet à réaliser
3. Action		modalités de mise en œuvre du projet
		réalisation du projet

1. COMPRENDRE L'ESPACE URBAIN TRADITIONNEL

Avant de mettre en relief le bâtiment, qui est l'objet même de ce guide, il est nécessaire de considérer l'espace urbain traditionnel dans lequel il s'insère; il faut en connaître la composition actuelle, en fonction de son état original et des changements graduels qu'il a subis et en fonction également du concept d'aménagement et de la stratégie de revitalisation que la municipalité, en consultation avec divers intervenants, a choisi de privilégier dans le futur. Il faut bien comprendre que chaque bâtiment constitue un élément de cet espace urbain et que les améliorations qu'on lui fera subir doivent nécessairement s'harmoniser avec l'ensemble des gestes concrets d'aménagement qui affecteront cet espace urbain traditionnel. À l'inverse, il faut aussi être conscient que les caractéristiques actuelles et le traitement particulier de chaque bâtiment influenceront profondément l'allure d'ensemble de l'espace urbain.

L'espace urbain traditionnel est donc analysé brièvement selon trois aspects: sa composition actuelle, la composition qui est recherchée au terme de la mise en œuvre d'un concept d'aménagement et d'une stratégie de revitalisation, l'impact de l'évolution touchant l'espace urbain sur les bâtiments qui s'y trouvent.

1.1 COMPOSITION EXISTANTE DE L'ESPACE URBAIN TRADITIONNEL

De façon schématique, on peut percevoir la composition actuelle de l'espace urbain du centre-ville en en énumérant simplement les caractéristiques majeures.

2
Rue principale ou place publique de village

1.1.1 L'ÉCHELLE DE L'ESPACE URBAIN

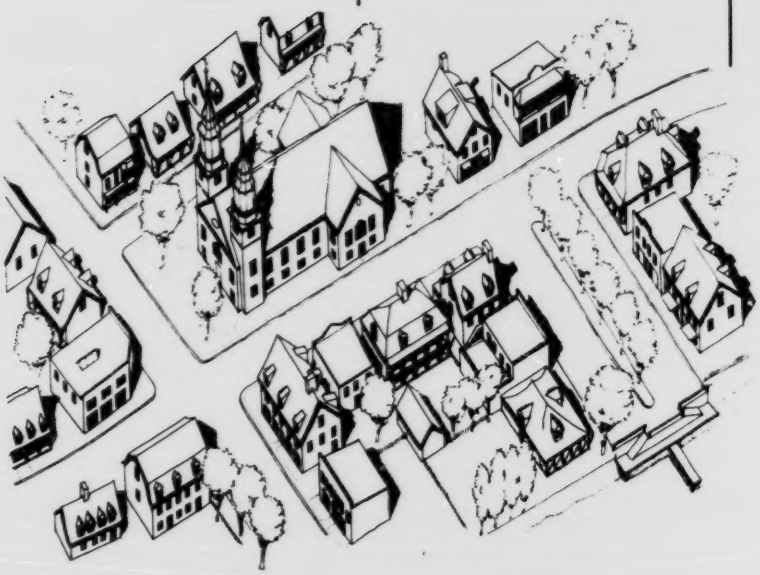
Dans la perspective d'un centre-ville ou d'un secteur commercial traditionnels, on peut identifier quatre types d'espaces quant à leur échelle:

a) rue principale ou place publique de village;
b) rue principale, place publique ou ensemble de rues commerciales du centre d'une petite ville;
c) artère commerciale de quartier d'une ville importante;
d) ensemble du quartier central d'une ville importante.

1.1.2 LA CHRONOLOGIE DU DÉVELOPPEMENT

La connaissance de l'âge relatif d'un espace urbain permet de mieux comprendre les caractéristiques de la trame du milieu bâti et de son architecture. Il faut donc distinguer certains paramètres-clés de la chronologie du développement de l'espace urbain de façon à y situer un bâtiment particulier:

a) le début, la durée et l'étendue du développement initial;
b) le début, la durée et l'étendue des phases ultérieures du développement;
c) la distribution d'âges des bâtiments ou des groupes de bâtiments actuels de même que celle des styles architecturaux qui en découlent.



3
Rue principale ou place publique d'une petite ville

1.1.3 LES PRINCIPALES COMPOSANTES SPATIALES

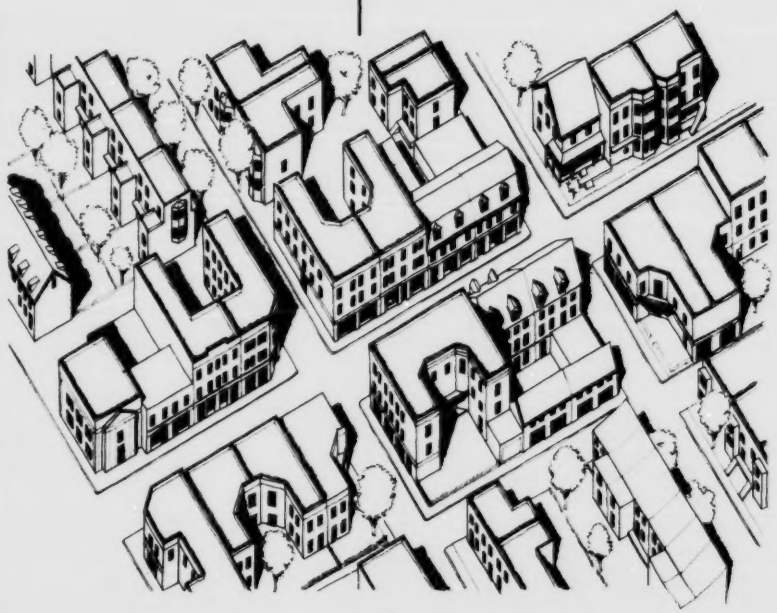
Dans un centre-ville d'envergure, l'espace urbain peut être formé de sous-espaces présentant des caractéristiques différentes et sur lesquels la municipalité pourra intervenir de façon distincte. Il y a lieu éventuellement de distinguer ces composantes principales de l'espace urbain et d'y situer le bâtiment à améliorer:

a) l'espace linéaire de la rue principale;
b) l'espace plus structurant d'une place publique;
c) l'espace plus étendu formé par les rues commerciales transversales;
d) l'espace particulier d'un ensemble immobilier indépendant de la trame de rues.

1.1.4 LA FONCTION SPÉCIFIQUE DU CENTRE-VILLE

L'organisation d'un centre-ville dépend également de sa fonction ou de son rôle spécifique en termes d'activités. Il faut donc distinguer l'affectation prédominante actuelle du secteur:

a) secteur à prédominance commerciale;
b) secteur à prédominance institutionnelle;
c) secteur comprenant des activités commerciales ou industrielles à grande consommation d'espace;
d) secteur mixte à prédominance résidentielle.

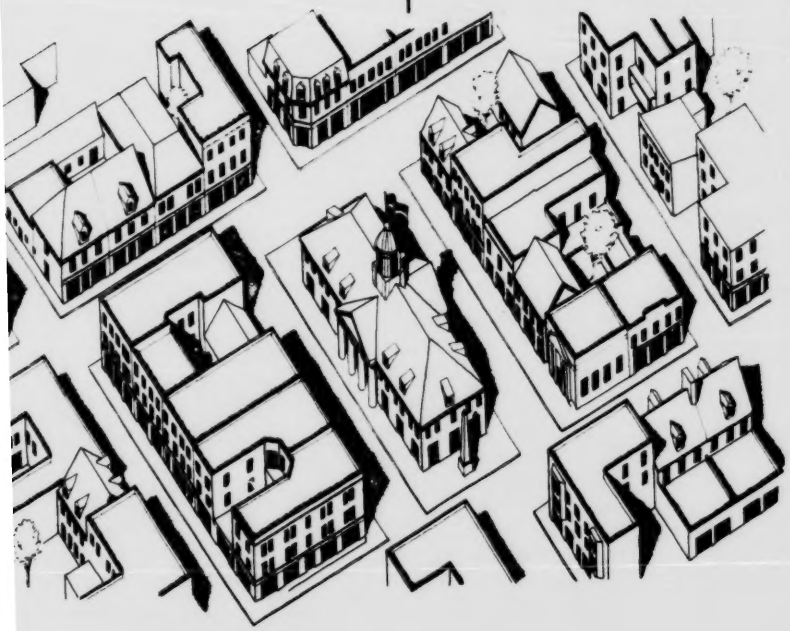


4
Artère commerciale de quartier d'une ville importante

1.1.5 LA VOLUMÉTRIE EXISTANTE

Un centre-ville se caractérise finalement par l'état actuel et les éléments majeurs de la volumétrie de sa trame bâtie, c'est-à-dire de la distribution des espaces vacants et des volumes construits. On doit donc observer les éléments suivants:

a) l'évolution des espaces vacants en fonction du processus de dégradation ou en fonction des intentions exprimées dans le passé au sujet du réaménagement de l'espace urbain;
b) les rapports établis naturellement ou volontairement entre les volumes des bâtiments et des autres éléments naturels ou construits qui marquent le paysage urbain;
c) les interventions importantes réalisées dans le passé et susceptibles d'orienter la composition future de l'espace urbain.



5
Ensemble du quartier central d'une ville importante

1.2 COMPOSITION DÉSIRÉE DE L'ESPACE URBAIN TRADITIONNEL

Dans la mesure où la municipalité a amorcé un processus de revitalisation de son centre-ville, elle aura identifié dans sa démarche de planification l'évolution qu'elle entend donner à la composition future de l'espace urbain. Ces orientations d'aménagement se retrouvent habituellement dans un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) pour le centre-ville.

Les caractéristiques majeures de cette composition future recherchée sont présentées ci-dessous.

1.2.1 L'APPROCHE FONDAMENTALE

L'orientation donnée à l'aménagement du centre-ville est tout d'abord fonction de l'approche que la municipalité aura privilégiée dans la revitalisation de celui-ci:

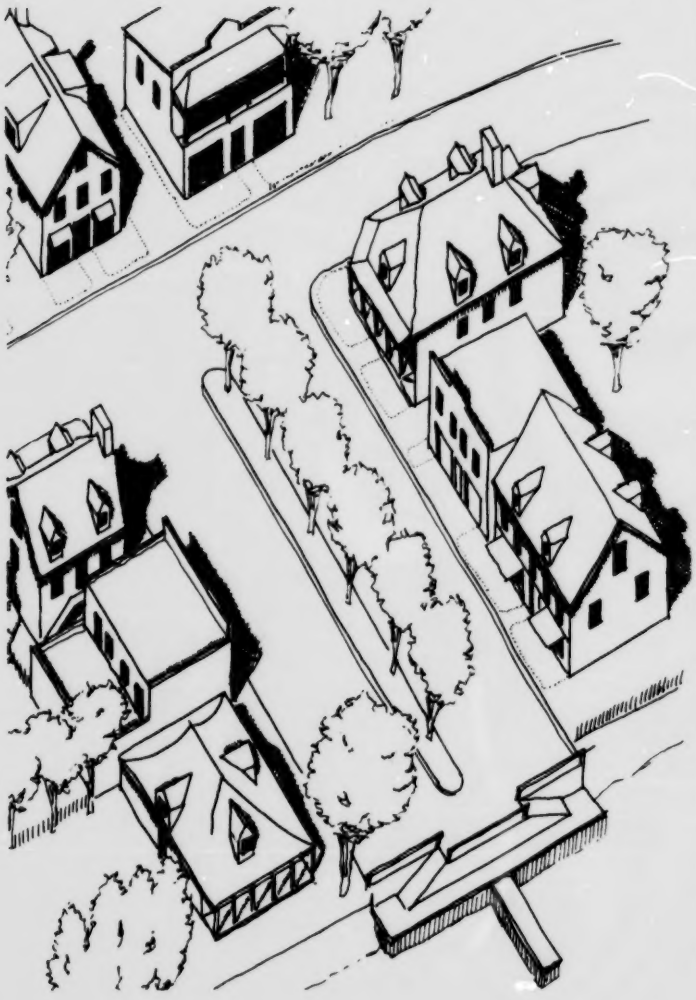
a) l'approche patrimoniale: accent mis sur la reconstitution de la trame originale de l'espace urbain et de l'aspect premier des bâtiments qui s'y trouvent;
b) l'approche redéveloppement: accent mis sur la création d'une nouvelle trame urbaine dans laquelle s'insèreront les bâtiments existants et les nouvelles structures;
c) l'approche mixte ou évolutive: accent mis sur l'évolution lente de l'espace urbain et sur l'intégration continue d'éléments reliés au patrimoine et d'éléments volumétriques correspondant à des activités ou fonctions nouvelles.

1.2.2 LES COMPOSANTES SPATIALES À PRIVILÉGIER

Ensuite, l'échelle particulière et les composantes qui caractérisent le centre-ville inspireront la municipalité dans l'élaboration de son concept d'aménagement. Elle choisira d'accentuer ou de modifier l'importance relative de ces composantes (voir énumération à la partie 1.1.3) et de faire porter ses efforts sur l'une ou l'autre en priorité. Il pourra s'agir, dans la plupart des cas, de l'espace de la rue principale. Ce pourrait être par contre un ensemble immobilier spécifique que la municipalité définirait comme le point d'accueil majeur de nouvelles activités et d'une nouvelle population au centre-ville.

1.2.3 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement du centre-ville se traduira finalement par des principes d'aménagement qui serviront à gérer l'ensemble des interventions que la municipalité et le secteur privé entreprendront au centre-ville. Ces principes auront un impact direct sur les projets d'amélioration des bâtiments particuliers. Ils porteront sur trois aspects principaux.



L'organisation spatiale d'ensemble de l'espace urbain

Le centre-ville est conçu comme un espace organique où les activités sont distribuées selon une certaine logique de fonctionnement. Une première série de principes d'aménagement visera donc à consolider l'organisation spatiale de l'espace urbain. Ces principes conduiront par exemple à la définition d'une volumétrie respectant les accès, les liaisons, les dégagements, les englobements et les orientations par lesquels l'espace urbain traduira physiquement le fonctionnement des activités qu'il contient (activités commerciales et de services, rassemblement, loisirs, stationnement).

Le ou les cheminements privilégiés

L'espace organisé devra être perçu et découvert à travers un ou des cheminements privilégiés qui devront être marqués d'une façon particulière. Une deuxième série de principes d'aménagement pourra régir l'homogénéité des éléments et des textures particulières qui rendront évidents de tels cheminements.

L'organisation spatiale à l'échelle des îlots ou des immeubles

Les îlots et même les immeubles doivent également fonctionner en relation avec l'organisation d'ensemble de l'espace urbain et le réseau de cheminements privilégiés qui le draine. Une dernière série de principes d'aménagement pourra régir la volumétrie des îlots et des immeubles, leur système de liaison au réseau de circulation, l'organisation même du stationnement, des espaces extérieurs à caractère public et des espaces d'agrément propres aux logements qui s'y trouvent.

1.3 IMPACT SUR LES BÂTIMENTS PARTICULIERS

La conception et les règles d'organisation de l'espace urbain traditionnel vont donc interagir sur les travaux projetés sur les immeubles particuliers, selon la nature et la localisation de ces immeubles et selon le type ou l'envergure des travaux envisagés. À une échelle plus réduite, on découvrira également des interactions entre l'évolution respective des divers immeubles compris dans l'environnement immédiat, parmi lesquels on pourra retrouver des terrains vacants, des bâtiments voués à la démolition, des bâtiments à conserver datant d'époques différentes et possédant des caractéristiques architecturales plus ou moins marquées.

Un particulier pourra donc, de concert avec la municipalité, examiner les caractéristiques de l'espace urbain ou de l'environnement immédiat qui constituent des contraintes face à l'évolution de son propre bâtiment et établir l'impact réel de ces contraintes sur les travaux qu'il envisage. Cet examen peut être effectué simplement par un contrôle de la liste des caractéristiques et par la notation des points pertinents au bâtiment particulier, selon le questionnement suivant:

1- Les travaux envisagés sont-ils compatibles avec l'échelle de l'espace urbain où est situé le bâtiment?

2- L'âge ou les caractéristiques de la période de développement du secteur environnant le bâtiment imposent-ils des limites aux travaux envisagés?

3- Le bâtiment est-il situé à l'intérieur d'une composante spatiale (rue principale, place publique, ensemble de terrains vacants, etc.) sur laquelle la municipalité a décidé d'intervenir en priorité?

4- L'affectation et l'aspect des travaux envisagés sont-ils compatibles avec la fonction spécifique du centre-ville ou la fonction prépondérante dans le secteur?

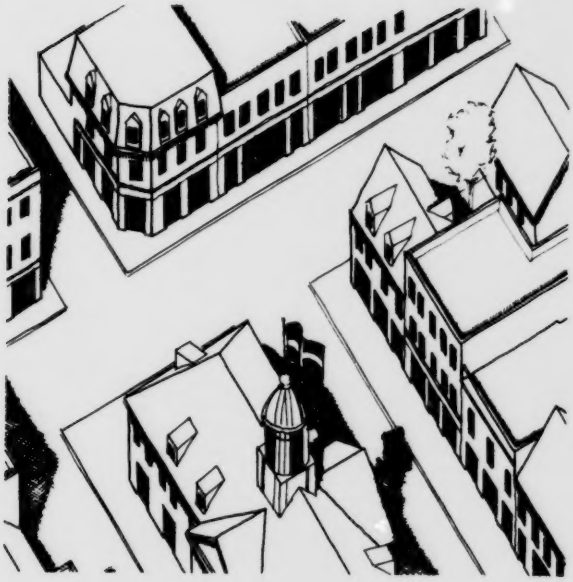
5- Les travaux envisagés vont-ils dans le sens de l'approche fondamentale définie par la municipalité pour la revitalisation du centre-ville (patrimoniale, redéveloppement, mixte)?

6- Les travaux envisagés, et notamment les travaux d'agrandissement ou de transformation, cadrent-ils dans la volumétrie projetée par la municipalité pour le secteur?

7- Les principes d'aménagement établis par la municipalité affectent-ils les travaux projetés, en tout ou en partie?

La réponse à ces questions ne peut évidemment pas se résumer à un oui ou un non. Elle devrait plutôt appeler des nuances et pousser à la recherche d'éléments bonifiants dans chacun des projets d'amélioration de bâtiment particulier, dans une perspective d'amélioration de la qualité d'ensemble du tissu urbain.

En conclusion, il faut mentionner l'intérêt que représente pour un particulier, et pour la municipalité, de bien jauger l'importance relative d'un bâtiment et des améliorations qui y sont projetées, dans le processus de revitalisation de l'espace urbain. Ce bâtiment est-il le modèle sur lequel doivent s'aligner les autres interventions ou un élément plus effacé du tissu urbain qu'on doit assujettir à des contingences imposées par d'autres éléments plus importants?



2. COMPRENDRE ET CONNAÎTRE LE BÂTIMENT

Dans la réalisation d'un projet de rénovation, il n'y a pas de solution unique car chaque bâtiment est différent. Néanmoins, le succès de l'opération peut être assuré par le respect et la mise en valeur du caractère original du bâtiment tout en tenant compte des caractéristiques des bâtiments voisins. Pour réussir un projet de rénovation, il faut donc, dans un premier temps, comprendre un bâtiment ainsi que les particularités des bâtiments voisins à la lumière des caractéristiques de l'espace urbain. Par la suite, il est nécessaire de bien connaître l'état du bâtiment de manière à identifier les potentiels et les contraintes qui peuvent affecter les travaux envisagés.

2.1 ANALYSE ARCHITECTURALE DU BÂTIMENT

Comprendre l'architecture d'un bâtiment, c'est identifier les éléments qui le composent actuellement et en apprécier la qualité et l'importance relative en fonction des changements que, d'après les documents disponibles, le bâtiment aurait subis depuis sa construction originale. L'analyse architecturale du bâtiment doit être réalisée à deux niveaux: un premier niveau touchant le caractère général du bâtiment dans son environnement architectural et un second niveau plus spécifique s'adressant aux détails du bâtiment lui-même.

6
Un bâtiment est transformé pour s'adapter aux besoins de ses occupants. Cette évolution n'est pas mauvaise en soi; tout est dans la façon de faire les transformations.

Exemple d'une maison en rangée

7
La première transformation:

- *— conversion du rez-de-chaussée en restaurant et de l'étage en logement;*
- *— pose d'une enseigne sur la corniche;*
- *— aménagement d'un accès supplémentaire pour le logement à l'étage;*
- *— changement de matériau de la toiture (tôle au lieu d'ardoise).*

8
La seconde transformation:

- *— installation d'une nouvelle enseigne lumineuse disproportionnée;*
- *— nouvelle devanture: fenêtres panoramiques, porte métallique, base en mosaïque;*
- *— suppression de la corniche, parement d'aluminium.*

Il y a conflit évident entre les éléments originaux qui subsistent (volume du bâtiment, lucarnes, corniche du toit mansard) et les nouvelles parties ajoutées: enseignes, vitrines, entrées, base...

6

7

8

9a
Exemple d'un grand magasin qui prendra de l'expansion avec les années

9a

9b
La première transformation:

- *modifications des combles par la construction d'un toit mansard qui permet l'aménagement d'un nouvel étage;*
- *construction d'une lucarne sur deux niveaux au centre du bâtiment pour accentuer l'axe principal qui divise la façade de façon symétrique;*
- *reprise de l'enseigne à l'étage pour signaler la vocation unique du bâtiment: un commerce réparti sur plusieurs étages.*

9b

9c
La deuxième transformation:

- *extension du magasin aux deux édifices;*
- *suppression des toitures distinctes et remplacement par un quatrième étage couvert d'un toit plat;*
- *reproportionnement des fenêtres du troisième étage;*
- *réorganisation de la devanture au rez-de-chaussée: deux entrées principales et une entrée secondaire pour les bureaux; la vitrine-imposte est refaite en verre plombé;*
- *le bâtiment bien que transformé au moins à deux reprises présente toujours une grande unité conforme à sa vocation unique.*

9c

2.1.1 CARACTÈRE GÉNÉRAL DU BÂTIMENT

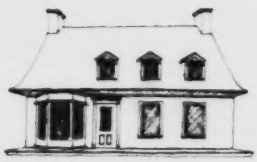
L'analyse architecturale d'un bâtiment ou du groupe de bâtiments dont fait partie le bâtiment qui nous intéresse, vise à dégager les proportions et les éléments essentiels de la composition. Par cette analyse, il s'agit de faire ressortir les caractéristiques du bâtiment qui influencent la première perception que l'on peut avoir de ce dernier dans son environnement immédiat. Cette analyse générale de l'architecture d'un bâtiment couvre les cinq éléments suivants:

- le contexte local,
- la volumétrie,
- les rythmes,
- la répartition des fonctions,
- le style architectural et l'ornementation.

Le contexte local

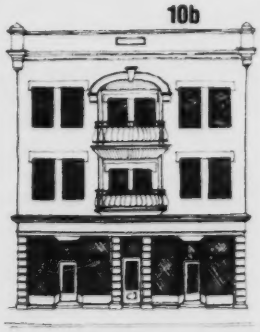
La perception que l'on a d'un bâtiment se fonde en premieu lieu sur le contexte local dans lequel il se trouve, c'est-à-dire sur son environnement construit avoisinant. En effet, c'est la continuité ou la discontinuité, l'homogénéité ou l'hétérogénité du secteur immédiat qui donne ou non à un bâtiment une première impression d'harmonie et d'équilibre (voir partie 1.1.1). Ainsi, les présents croquis illustrent trois bâtiments caractéristiques de milieux urbains différents. Le premier se trouve au centre d'un vieux village et représente, comme c'est souvent le cas dans ce contexte, une résidence encore habitée par son propriétaire et qui a été transformée progressivement en commerce. Il s'en dégage une impression d'intimité. Le second bâtiment se situe sur la rue principale d'une petite ville ou sur l'artère commerciale d'un quartier d'une ville plus importante qui regroupe de nombreux bâtiments d'échelle variée. La densité de l'environnement bâti est un peu plus forte que dans le village, mais il existe encore des espaces libres. Il s'en dégage un sentiment de voisinage, surtout à cause de l'affectation résidentielle de l'étage. Le dernier bâtiment montre une de ces nombreuses façades commerciales typiques du centre d'une ville plus importante. Le bâtiment est entouré d'autres bâtiments d'échelle comparable, mais différents sur d'autres aspects. Le milieu est plus vivant, en raison de l'achalandage plus grand, du caractère public du rez-de-chaussée et de l'importance moindre de la fonction résidentielle.

10a, 10b, 10c
Trois bâtiments issus de trois époques et contextes différents



10a

10b



10c

11
Le contexte

— le village (voir illustration 2)

12
Le contexte

— la petite ville (voir illustration 3)

13
Le contexte

— la ville (voir illustrations 4 et 5)

11

12

13

La volumétrie

Dans une rue où les bâtiments sont implantés de façon isolée, la volumétrie de chaque bâtiment est directement perceptible. Par contre, lorsque la rue est plus densément construite et que les façades sont contiguës, c'est la volumétrie de l'ensemble de la rue qui est déterminante. À ce moment, le bâtiment individuel s'inscrit dans un tout plus global et la perception du volume s'applique à tout le groupe de bâtiments (voir partie 1.1.5).

14

14
Le village:

— alignement en retrait de la route relativement régulier;
— hauteur et largeur homogènes des bâtiments.

15
La petite ville:

— alignement irrégulier des façades;
— volumes variés;
— homogénéité des proportions: hauteur, largeur des lots, ouvertures.

16
La ville:

— alignement rigoureux;
— murs mitoyens;
— échelle régulière des devantures;
— volumes variés;
— homogénéité des proportions.

15

16

Les rythmes

Chaque façade de bâtiment est ponctuée de fenêtres, de corniches, de colonnes, etc. Ces éléments architecturaux, plus ou moins prononcés, donnent des rythmes aux façades en les découpant et en définissant des alternances. L'existence de ces rythmes influence la perception qu'un passant peut avoir d'un bâtiment en caractérisant de façon particulière ce bâtiment et en orientant parfois le regard vers un point d'intérêt comme l'entrée ou la vitrine.

La répartition des fonctions

Dans les secteurs anciens ou traditionnels, un bâtiment commercial regroupe souvent plusieurs fonctions; le rez-de-chaussée abrite une activité commerciale alors que l'on retrouve à l'étage (ou aux étages) des logements ou des bureaux. Cette ségrégation verticale des fonctions peut entraîner un traitement particulier des façades selon l'étage et la fonction qui s'y trouve, ce qui a une influence sur la perception que l'on a du bâtiment.

Le style architectural et l'ornementation

La perception globale d'un bâtiment peut être influencée par un style architectural et plus généralement par une ornementation qui sont propres à des régions, des périodes de construction ou même de simples modes. La présence ou l'absence de telles caractéristiques représente un élément important de la compréhension d'un bâtiment.

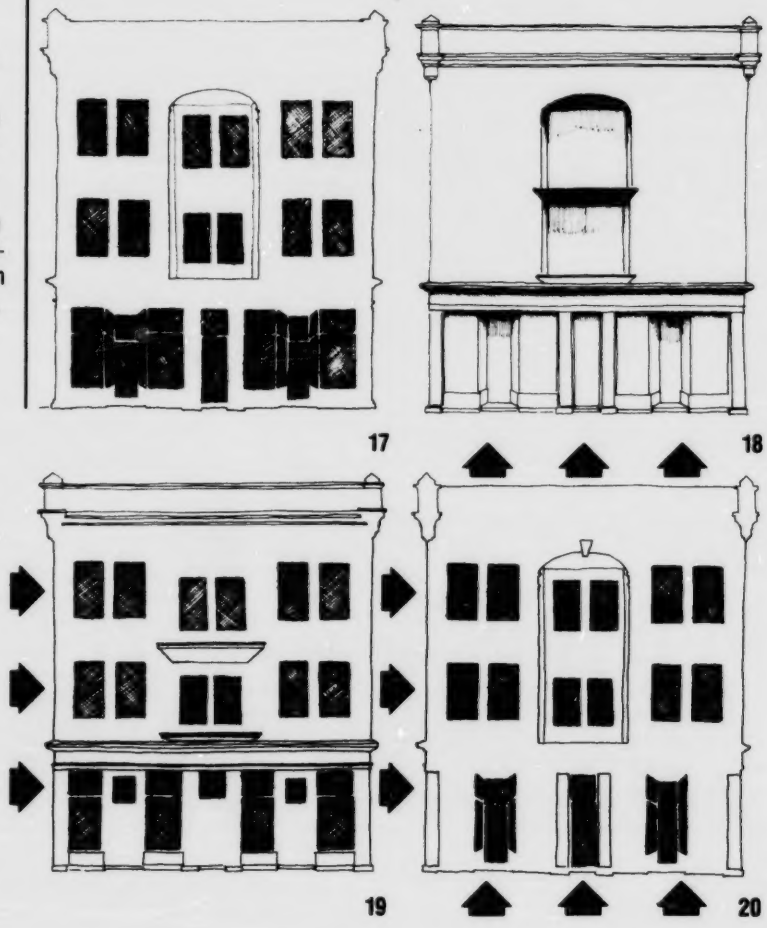
La composition de la façade: rythmes et proportions:

17
— les ouvertures

18
— les volumes (en saillie ou en retrait)

19
— rythmes horizontaux

20
— axes verticaux



21
— *la structure de la façade correspondant aux diverses affectations et fonctions;*
— *la devanture du commerce au rez-de-chaussée; les murs et les ouvertures des logements et bureaux aux étages; la corniche ou la toiture.*

2.1.2 LA COMPOSITION DES FAÇADES

Si l'analyse générale de l'architecture d'un bâtiment permet de dégager les principales caractéristiques qui marquent la perception que l'on peut avoir de ce bâtiment, il est nécessaire dans le cadre d'un projet de rénovation de connaître aussi les détails particuliers qui donnent à l'édifice son identité propre. Ces détails particuliers ressortent d'une analyse plus détaillée des éléments qui composent les façades d'un bâtiment.

Pour fins d'analyse, les façades sont découpées selon un certain nombre d'éléments architecturaux ou formels. Souvent perçus comme des détails esthétiques, ces éléments ont des fonctions bien précises auxquelles s'ajoutent des contraintes ou des exigences particulières tant pour les matériaux que pour le traitement proposé dans le projet de rénovation. Le tableau II présenté à la fin de la section 2.1.2.3 montre de façon schématique les relations que l'on doit vérifier entre les éléments architecturaux d'une part et les contraintes, exigences, matériaux et traitements appropriés d'autre part. La présentation du tableau II en forme de grille permet d'ailleurs l'ajout d'éléments supplémentaires sur lesquels un particulier ou une municipalité voudrait insister davantage. Elle permet également d'harmoniser les interventions à effectuer, en obligeant à une certaine cohérence dans l'établissement des relations priviligiées exprimées par des points entre les divers éléments du tableau.

Il y a lieu de reconnaître que certains de ces éléments n'existent pas sur de nombreux bâtiments à l'architecture plus sobre qui ont pourtant leur importance dans l'espace urbain traditionnel. Il ne s'agit pas, dans leur cas, de créer de toute pièce des éléments architecturaux d'imitation, simplement pour agrémenter la façade. Chaque élément qui peut s'insérer dans l'élévation doit être évalué non seulement selon ses fonctions et ses contraintes, mais aussi face à sa pertinence dans la composition de la façade. La tâche consiste à miser sur les caractéristiques des ouvertures et des proportions existantes ou originales en y intégrant des éléments de transition choisis dans une perspective d'harmonisation de l'aspect d'ensemble des bâtiments successifs.

21

2.1.2.1 La devanture ou rez-de-chaussée

La devanture ou le rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial en constitue la partie la plus importante parce qu'elle est directement accessible pour les passants qui représentent des clients potentiels. La devanture se compose d'un certain nombre d'éléments:

— la base,
— la vitrine,
— l'imposte,
— l'entrée et la porte,
— le seuil de porte,
— les colonnes et les pilastres,
— les auvents, les arcades et les colonnades,
— l'entablement (la corniche du commerce).

22
La devanture

Exemples de devantures:

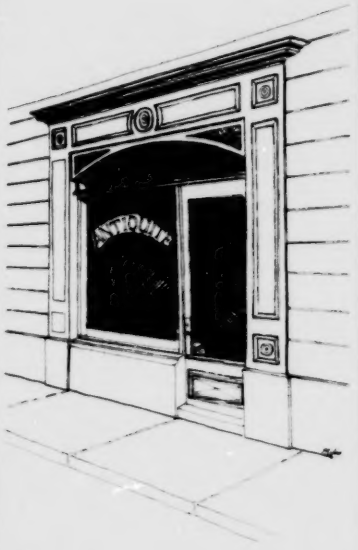
23
— *devanture du début du XX^e siècle, en pierre et bois avec entrée en retrait*

24
— *devanture du XIXe siècle, décor en bois sculpté*

25
— *devanture en bois avec vitrine en saillie*

26
— *devanture moderne largement vitrée, très judicieusement intégrée*

23



24

25

26

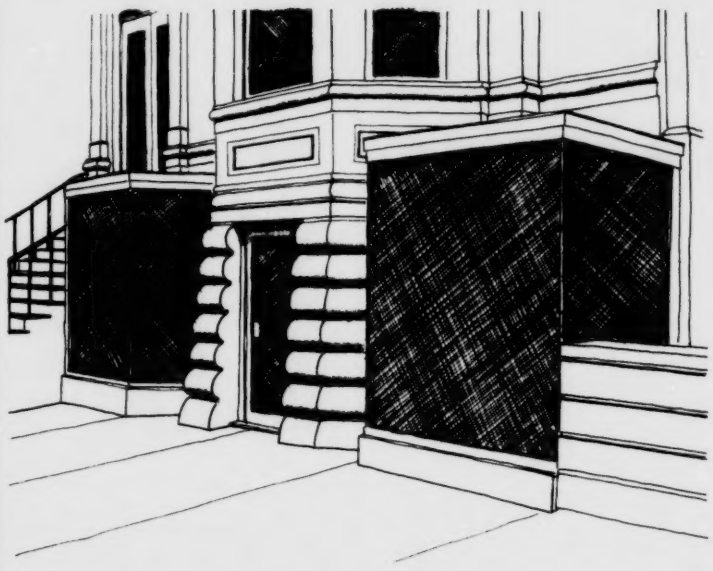
a) La base

La base de la devanture opère la transition entre le sol et la vitrine pour laquelle elle constitue un appui. Elle peut être absente ou fort réduite lorsque la vitrine s'abaisse davantage vers le sol. Sa localisation en fait un élément très vulnérable qui exige des matériaux résistants. Sur le plan architectural, la base donne naissance au rythme horizontal qui caractérise l'ensemble de la devanture.

27
— *exemple de base traitée comme support à une enseigne*

28
— *exemple de base réduite à une plinthe de pierre laissant le maximum d'espace pour la vitrine*

27



28

29a, 29b
Les fonctions de la vitrine:

- *— ouverture du commerce sur la rue: le caractère public de l'établissement;*
- *— vue depuis la rue sur l'intérieur du commerce: la transparence;*
- *— espace d'étalage d'une marchandise sélectionnée.*

On considère aujourd'hui qu'il est préférable de présenter en étalage un choix de marchandises plutôt qu'un inventaire quasi systématique du magasin. Les produits choisis illustrent un thème selon les saisons, les fêtes publiques et religieuses, les événements particuliers, etc.

29a

29b

b) La vitrine

La vitrine est un élément spatial important puisqu'il traduit la fonction commerciale du rez-de-chaussée auquel il donne un éclairage et une visibilité pour les passants. Le traitement architectural et le choix des matériaux de la vitrine et des ouvertures du rez-de-chaussée dépendront donc d'une part du type particulier d'établissement et des besoins spécifiques d'étalage dont il s'agit. D'autre part, la rénovation devra respecter ou améliorer l'aspect d'ensemble de la façade à laquelle il donne à la fois le rythme horizontal et vertical. Ce respect pourra se traduire par une conservation intégrale des matériaux existants, ou par un rappel fidèle de leur aspect original, par le moyen de verres plus solides et de cadres de bois ou de métal plus résistants (voir encadré sur les ouvertures).

30a

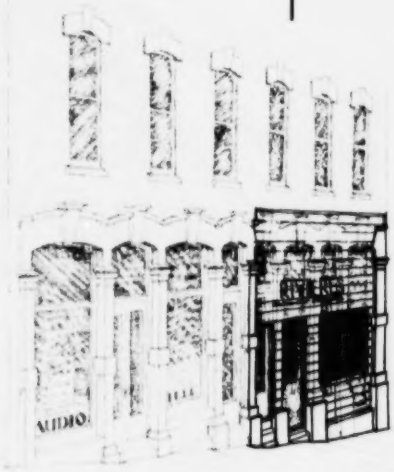
30a
Devanture et vitrine dans l'état original

30b
Devanture et vitrine après transformation

La partie droite de la devanture a été démolie et remplacée par les portes, vitrines et revêtement ci-dessous. L'harmonie de la devanture est ainsi détruite.

Au-delà de son impact négatif sur l'architecture du bâtiment, l'aménagement de la partie droite est mal adapté à sa fonction:

- *La porte du commerce a la même dimension que celle des logements. L'entrée du commerce est difficile à identifier;*
- *La vitrine est à peine plus grande qu'une fenêtre de logement. La transparence et le caractère public qui sont des qualités premières d'une devanture sont presque anéantis. Il n'y a pas d'espace d'étalage et bien peu de visibilité depuis la rue.*



30b

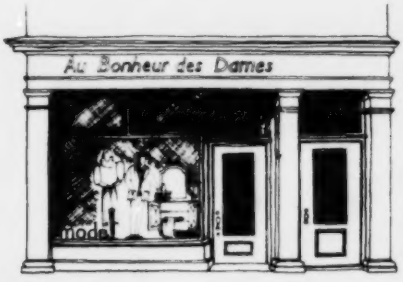
Le traitement d'une vitrine est fonction de la marchandise en étalage.

31
Un horloger-bijoutier aura avantage à concentrer son étalage dans des caissons insérés dans sa vitrine. Les caissons deviennent ainsi des écrins pour sa précieuse marchandise.

32
Un magasin de vêtements, au contraire, aura avantage à dégager le plus d'espace dans sa vitrine, afin que ses mannequins occupent bien le centre de l'étalage.

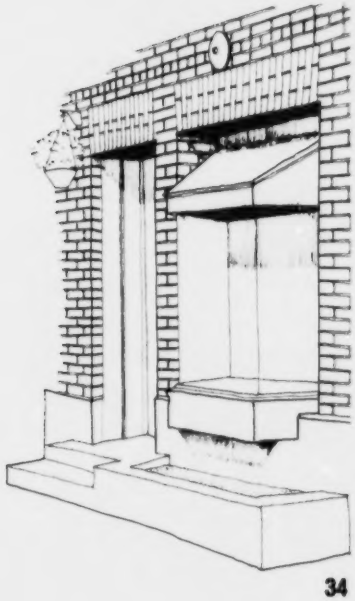
33
Les commerces et bureaux qui offrent des services ont rarement besoin d'un étalage. Il y a des moyens très simples de filtrer les regards vers l'intérieur par l'utilisation d'un affichage sur vitre ou de rideaux qui protègent une partie de l'intimité des bureaux. Il faut éviter de boucher la vitrine complètement. La transparence témoigne du caractère public de l'établissement.

31

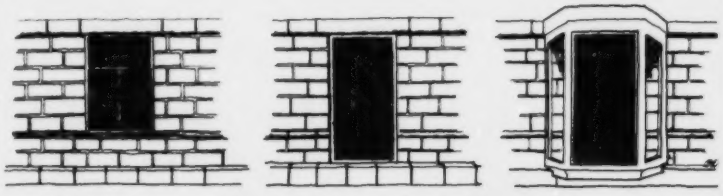


32

33



34



35 36 37

38

La transformation d'anciennes maisons en commerces implique souvent l'aménagement de vitrines à la place des fenêtres.

34
Une première solution consiste à poser une vitre fixe à la place des anciens châssis ou à augmenter la surface d'étalage en créant de nouvelles vitrines en saillie sans modifier la structure et les proportions des fenêtres existantes.

35, 36, 37
Exemples d'insertion d'une vitrine extérieure à l'ancienne fenêtre

38
Un troisième stade d'intervention implique des travaux plus importants, soit le percement d'une vitrine dans un mur existant ou encore dans cet exemple la construction d'une vitrine dans l'espace de la galerie en s'intégrant à la maison.

39, 40
Exemple de vitrine flexible

La transparence du commerce et de l'étalage peut être accentuée par une vitrine qui s'ouvre sur les passants à la belle saison:

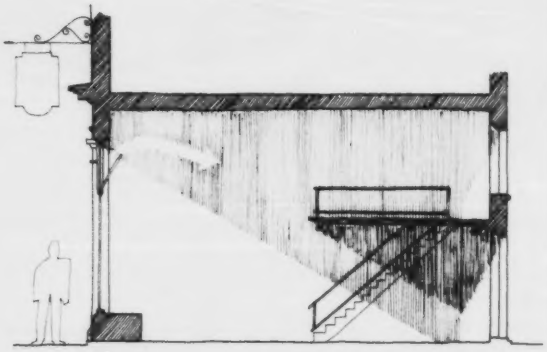
— vitrine ouverte en été;
— vitrine fermée en hiver.

39

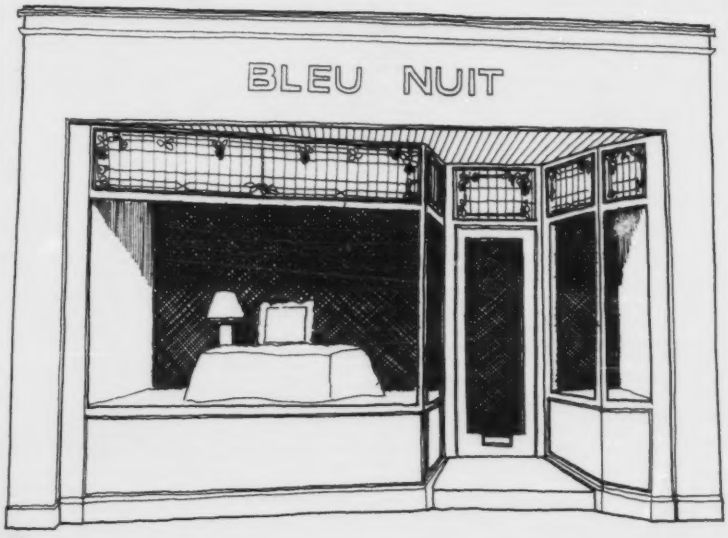
40

c) L'imposte

L'imposte servait historiquement à prolonger la vitrine vers le haut dans le cas d'un rez-de-chaussée au plafond surélevé; on la retrouve souvent masquée suite à l'abaissement du plafond ou suite à l'installation d'enseignes. Dans le cas où cela est possible, il est intéressant de refaire une imposte vitrée (verre transparent ou teinté) avec un sectionnement vertical qui contribue à la création de rythmes autant verticaux qu'horizontaux sur la façade.



41



42

41
Les fonctions de l'imposte:

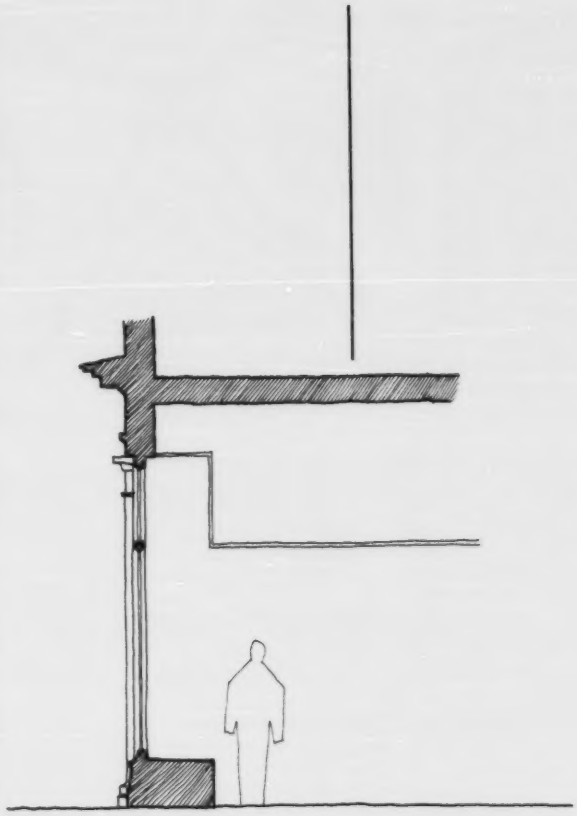
— ventilation;
— éclairage;
— l'augmentation de la surface vitrée en façade est perçue comme une plus grande transparence du commerce: visibilité;
— en raison de la hauteur du plafond disponible dans le cas d'une imposte au-dessus de la vitrine, on peut souvent aménager une mezzanine offrant plus d'espace dans la boutique.

42
Exemple d'imposte traitée en vitraux:

— lumière diffuse et colorée;
— finesse et richesse à l'ensemble de la devanture.

43
Le plafond du commerce est abaissé pour créer une plus grande intimité à l'intérieur du magasin. Il est possible de conserver l'imposte, avec une partie de ses qualités, par un décroché du faux plafond au niveau de l'aire d'étalage.

44
On peut parfois choisir aussi de boucher l'imposte. Dans cet exemple, l'imposte a été recouverte du même matériau que la base et constitue le fond de l'enseigne. L'emploi d'un matériau relativement homogène permet de garder à la devanture une sobriété propre à mettre en valeur l'étalage.



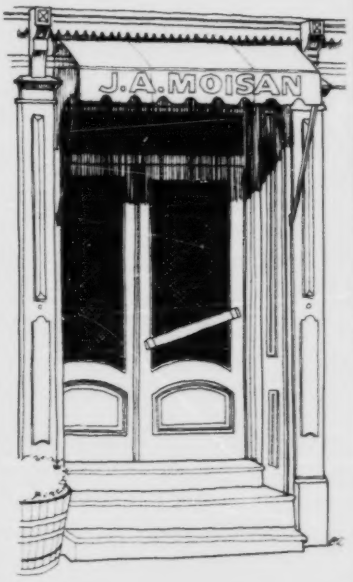
43

44

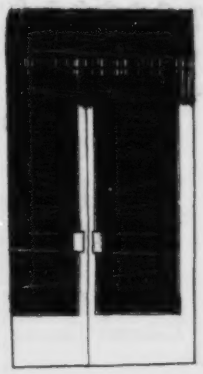
d) L'entrée et la porte

L'entrée et la porte principale sont le point d'échange entre l'extérieur et l'intérieur, et conséquemment le point focal de la devanture et l'espace le plus utilisé. L'entrée et la porte sont soumises à une combinaison de contraintes et d'exigences techniques et esthétiques auxquelles il faut répondre adéquatement. Dans la plupart des cas, la solution la plus intéressante réside dans la conservation de la forme d'origine de l'entrée (spécialement si elle forme un volume en retrait ou en saillie) et le remplacement de la porte par des éléments de même gabarit.

La devanture peut contenir des entrées ou portes secondaires donnant accès aux étages supérieurs; on ne doit pas manquer de les traiter en fonction de l'ensemble lors d'une rénovation, puisque souvent elles fournissent les lignes verticales essentielles à l'harmonie de la façade.



45a



45b

45a
Le remplacement d'une porte originale

45b
Lorsqu'une porte originale est en trop mauvais état, on peut la réparer, ce qui constitue toujours la solution la plus souhaitable. Sinon, on a le choix entre:

— refaire une porte identique;
— installer une porte en matériau contemporain avec l'objectif de «sobriété avant tout».

46
L'entrée principale d'un établissement peut souvent être mise en valeur lorsqu'elle s'aligne sur un axe vertical en façade, surtout si l'axe se trouve au centre de la façade, créant ainsi une symétrie de part et d'autre de l'entrée.

Cet exemple présente l'entrée principale d'un petit centre commercial dont la devanture a été «rénovée» en niant les rythmes qui articulent la façade de l'étage. L'entrée se trouve dans l'axe principal mais en retrait et la porte est de la dimension d'une entrée de boutique.

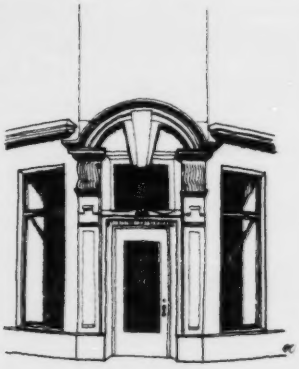
47
La modification proposée ramène la porte principale au niveau de la rue. L'enseigne y est concentrée pour marquer son importance. Sa dimension est proportionnée à la fois à l'ensemble du bâtiment et au caractère public de l'entrée.

48
L'entrée en retrait propose un passage graduel de la rue à l'intérieur du commerce. La profondeur ne devrait pas excéder 25 % de la largeur de la devanture.

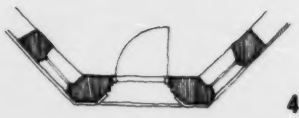
49
Les entrées sur coin bénéficient d'une double visibilité parce qu'elles donnent sur deux rues.

46

47



48


49

e) Le seuil de la porte

Le ou les seuils ou perrons de portes constituent des points critiques puisqu'ils font la liaison entre les éléments architecturaux du bâtiment et le trottoir ou la place publique adjacente. Le choix et la qualité des matériaux s'avèrent cruciaux.

50

51

50
Exemple d'entrées surélevées qui nécessitent un seuil et des marches

51
La construction de marches et de palier extérieurs en façade est possible lorsqu'il y a un certain retrait entre le bâtiment et le trottoir.

52
La transformation du rez-de-chaussée d'une maison en établissement commercial entraîne souvent un réaménagement du parterre en façade.

L'espace vert créait à l'origine une zone de transition propre à marquer l'intimité et le caractère privé de la maison.

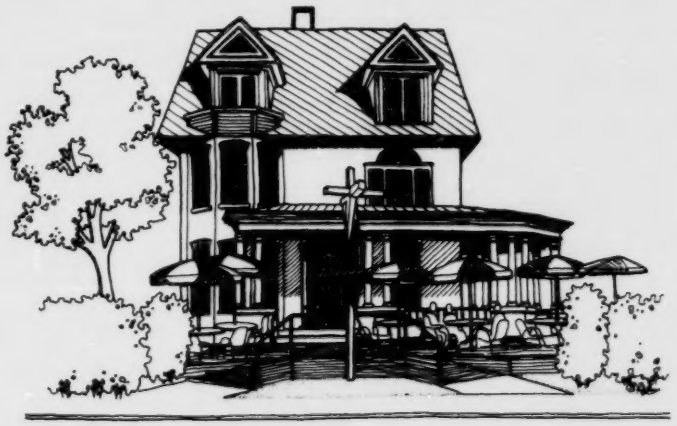
53
Le nouveau restaurant doit au contraire marquer son caractère public et accessible aux passants.

C'est ainsi que l'on construit une terrasse en façade à mi-hauteur entre le niveau du trottoir et celui de la galerie. Cet espace remplit l'objectif d'accessibilité en plus d'agrandir l'espace d'accueil pour les clients.

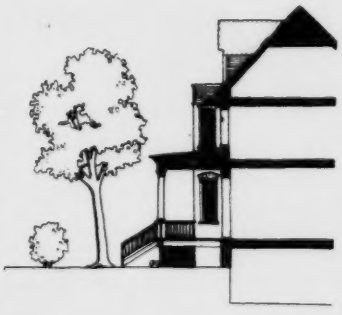
54
Coupe, état original

55
Coupe, terrasse aménagée

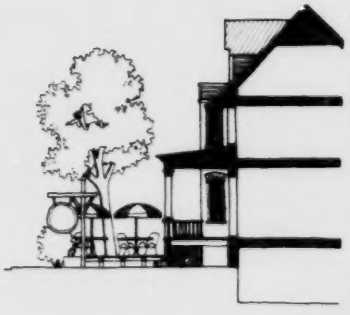
52



53



54



55

f) Les colonnes et les pilastres

Les colonnes et les pilastres représentent les éléments pleins verticaux qui marquent la devanture et encadrent les ouvertures. Il est préférable de les conserver ou de les remettre dans leur état original lorsqu'ils forment un relief par rapport au plan de la devanture. Lorsqu'ils se confondent aux pans de mur séparant les ouvertures, ils doivent être traités en relation avec les éléments de la devanture et leur prolongement aux étages supérieurs.

56
Exemple d'un jeu de colonnes et pilastres sur une même devanture

56

57
Exemple d'une devanture avec colonnes

On considère aujourd'hui qu'une devanture de commerce a avantage à être divisée verticalement en plusieurs vitrines qui peuvent chacune développer un thème différent pour l'étalage.

Le maintien des pilastres et colonnes au-delà des besoins structuraux est intéressant parce qu'il propose un rythme aux vitrines.

58
Exemple où les colonnes deviennent des piliers supportant des arches qui encadrent les vitrines et l'entrée.

57

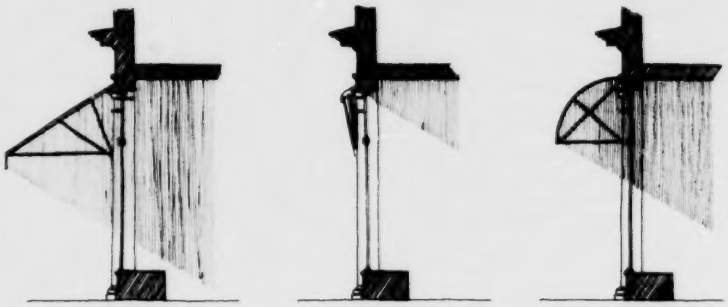
58

g) Les auvents et arcades

Les auvents et arcades servent à créer un espace extérieur protégé adjacent à la devanture tout en pouvant être utilisés comme support pour l'affichage. Qu'ils soient composés d'éléments permanents ou temporaires, statiques ou flexibles, ils doivent accentuer les éléments architecturaux de la devanture, et non les placarder. Ils pourraient par exemple prolonger, sur les plans visuel et fonctionnel, l'effet des volumes en saillie ou en retrait. Ils ne devront en aucun cas excéder la hauteur de l'entablement. De plus, il faut éviter de donner l'impression que l'auvent est un élément rajouté et qui s'intègre mal à la façade.

59
Banne flexible procurant de l'ombre en été et du soleil en hiver; auvent fixe conservant l'ombre été comme hiver

60
Exemple de bannes flexibles qui deviennent un support pour l'enseigne et un élément de couleur en façade.



59

60

61a
Exemple de devanture présentant diverses formes d'enseignes.

61b
La même devanture avec auvents rigides. Cette structure légère permet de protéger partiellement les entrées et vitrines en plus de supporter l'enseigne de chaque commerce.

62
Exemple de colonnade en bois formant galerie

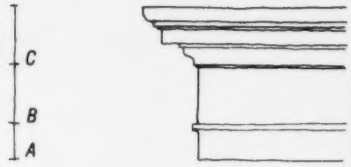
61a

61b

62

h) L'entablement

L'entablement marque la frontière entre les éléments architecturaux plus prononcés de la devanture (commerciale) et les éléments plus sobres des étages supérieurs (le plus plus souvent affectés à l'habitation). En plus de former l'élément horizontal majeur de la façade, l'entablement est l'espace le plus propice à l'installation d'enseignes.



63

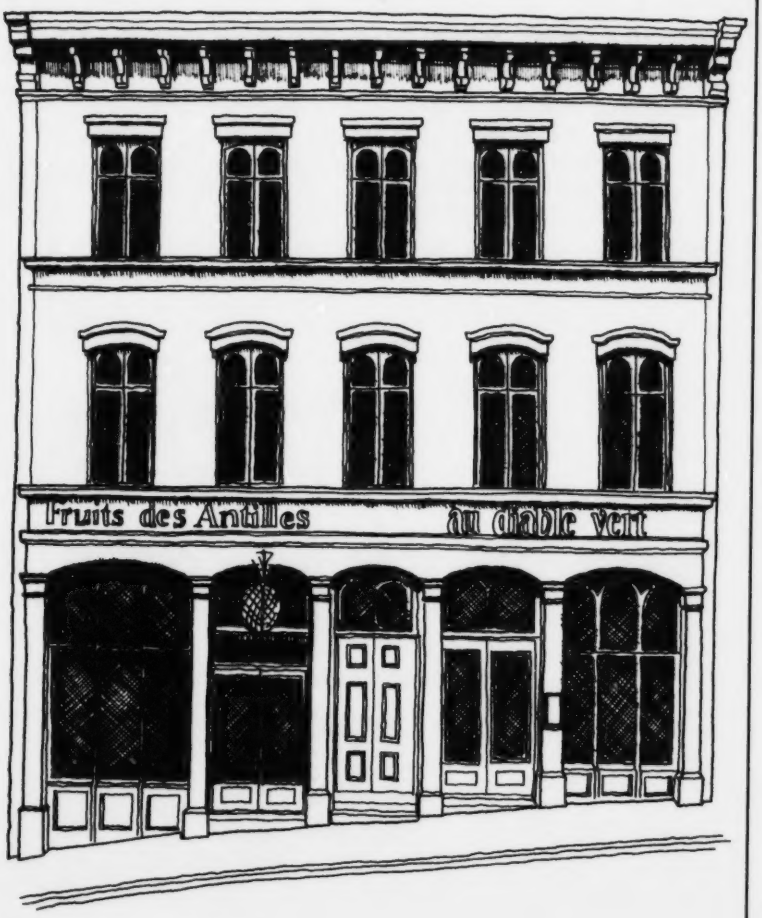
Les parties de l'entablement:

— l'architrave (A);
— la frise (B);
— la corniche (C).

64

Entablement en pierre servant de support à l'enseigne au niveau de la frise

65
Façade divisée par divers entablements en plus de celui de la devanture qui, là encore, supporte l'enseigne.



65

2.1.2.2 La façade aux étages

L'étage ou les étages sont moins perceptibles pour les passants. Il n'en demeure pas moins que le traitement de la façade aux étages doit assurer l'harmonie de l'ensemble. Les éléments d'analyse de la façade aux étages sont:

— les murs;
— les ouvertures;
— les encadrements et bas-reliefs;
— les éléments en saillie.

a) Les murs

Les murs aux étages constituent le prolongement des pleins de la devanture et occupent généralement une partie plus importante de la largeur de la façade. Ils doivent être traités en similitude ou en contraste avec les matériaux et la texture choisis pour la devanture (colonnes et pilastres).

66

66
Revêtement de bois, planches verticales embouvetées

67
Planches (déclin) de bois horizontales

68
Revêtement de bardeaux de bois

En raison de son entretien, le revêtement en bois nécessite une couche de peinture ou de teinture pour le protéger. C'est une occasion de colorer le bâtiment.

67

68

LES REVÊTEMENTS

Traitement:

Le revêtement est en relation étroite avec la structure du mur. On retrouve quatre principaux types de murs:

— pièces-sur-pièces, en bois;
— maçonnerie pleine, en pierre, en brique ou en béton;
— carré de madriers, en bois;
— à claire-voie, en bois ou en métal.

Les murs construits en pièces-sur-pièces ou en maçonnerie pleine n'ont pas besoin nécessairement d'un revêtement. Cela dépend de la qualité des matériaux, de l'exposition au vent et à l'eau, et de l'effet recherché pour la façade.

	Bois	Brique Pierre/béton	Enduits Crépis	Métal
pièces-sur-pièces	X	X (brique)	X	X
maçonnerie pleine	X	mur à nu	X	X
carré de madriers	X	X	X	X
claire-voie	X	X	X	X

Bois:

— matériau souple et bon marché;
— entretien régulier de la surface: peinture, réparation;
— usage limité en ville (danger de feu);
— traitements variés:
  • bardeaux: motifs décoratifs,
  • planches verticales et horizontales.

Brique:

— matériau souple et bon marché;
— résiste à la compression et aux infiltrations;
— pas d'entretien régulier;
— usage largement répandu;
— traitements assez variés:
  • la brique: dimension, texture couleur et appareillage,
  • la terra-cotta: variété de brique vernissée imitant la pierre; motifs moulés rappelant les motifs sculptés.

Béton:

— matériau souple et bon marché;
— résistant à la compression et aux infiltrations;
— peu d'entretien régulier;
— usage répandu et récent;
— traitement assez varié imitant tantôt la brique, tantôt la pierre.

Enduits à crépis:

— matériau souple;
— revêtement fragile aux pressions et aux infiltrations;
— entretien de la surface, peinture et réparations;
— usage et traitement assez limité;
— employé sur des maçonneries friables pour la protection du mur ou sur des structures de bois pour un effet massif.

Pierre:

— matériau assez souple et de prix variés; de un peu plus cher à nettement plus cher;
— résistant à la compression mais sensible aux infiltrations et à la pollution;
— pas d'entretien régulier;
— usage limité, matériau noble par excellence;
— traitements variés:
  • selon l'agencement des pierres et la finition de la surface;
  • 1- le calcaire: qualité supérieure, très beau détail,
  • 2- le grès: pierre dure, résistante à l'eau et à l'usure,
  • 3- le marbre: sensible à la pollution — désormais à l'intérieur,
  • 4- le granite: couleur variée et très résistant.

Revêtements métalliques:

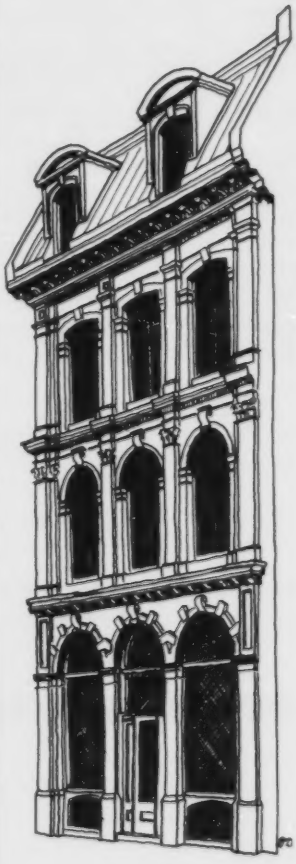
— matériau industriel parfois souple, parfois très rigide;
— sensibilité à la corrosion selon la finition;
— entretien selon la finition, de régulier à presque inexistant; réparation peut être difficile avec le temps: matériau industrialisé disparu du marché;
— usage assez répandu dont l'effet est varié, de très pauvre pour la tôle à très élégant pour des panneaux d'aluminium traités comme la Maison Alcan à Montréal.

69
Les motifs que l'on retrouve sur la partie supérieure de l'étage sont les résultats de l'appareillage des briques, c'est-à-dire de leur disposition ou agencement.

70
La façade de pierre se caractérise par une abondance de motifs et d'éléments sculptés.

71
Édifice de béton armé recouvert d'une couche de crépi et peint en blanc

69



70

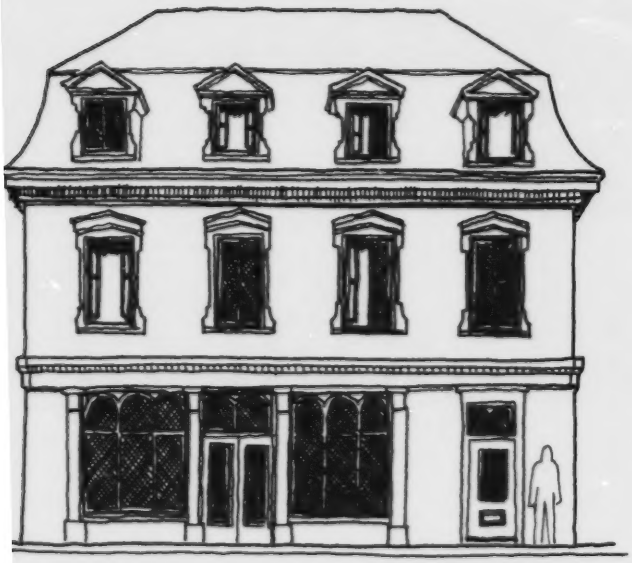
71

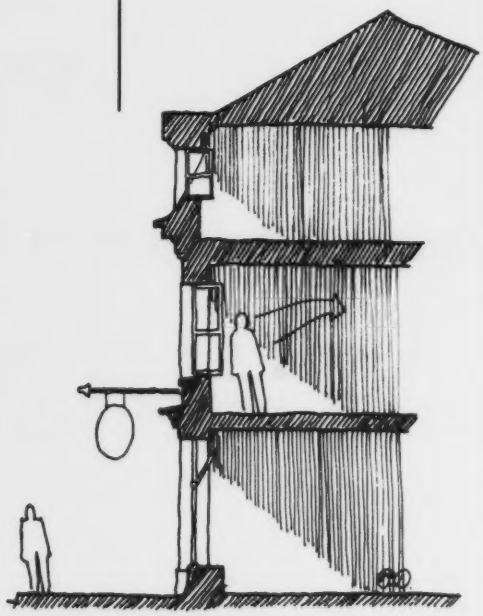
72
Fonctions des ouvertures:

- *lumière;*
- *ventilation;*
- *vues vers l'extérieur;*
- *point de contact entre l'extérieur et le logement.*

b) Les ouvertures

Le traitement des ouvertures (fenêtres et portes) des étages doit s'inspirer des lignes de force définies par les ouvertures de la devanture (portes et vitrines), avec cependant une plus grande sobriété. Les exigences reliées aux intempéries doivent être considérées en premier lieu dans le choix du traitement et des matériaux (voir encadré sur les ouvertures).

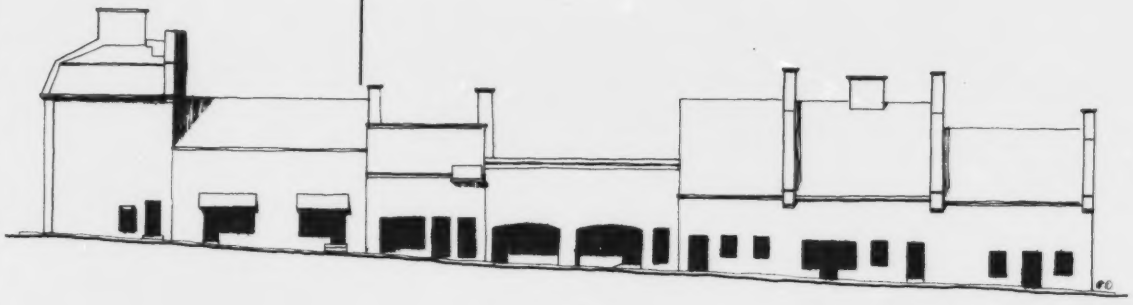




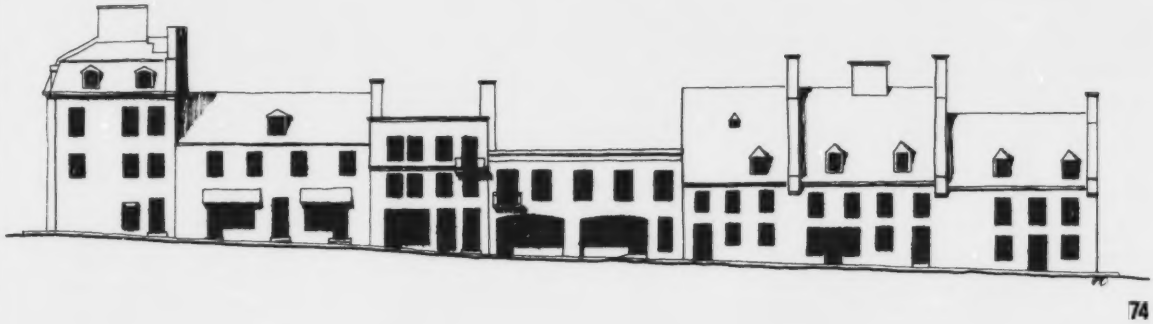
72

73
Le rôle des ouvertures sur une rue commerçante ne se limite pas au simple alignement de vitrines et de devantures.

74
Aux étages, on retrouve des logements et des bureaux qui assurent une présence en dehors des heures de bureau. Les fenêtres aux étages témoignent de cette présence, animent les façades et contribuent au caractère dynamique d'une rue active tous les jours et à toute heure.



73



74

LES OUVERTURES

Traitement

Les fenêtres traditionnelles divisées en parties mobiles et avec leur structure de bois ou de métal :

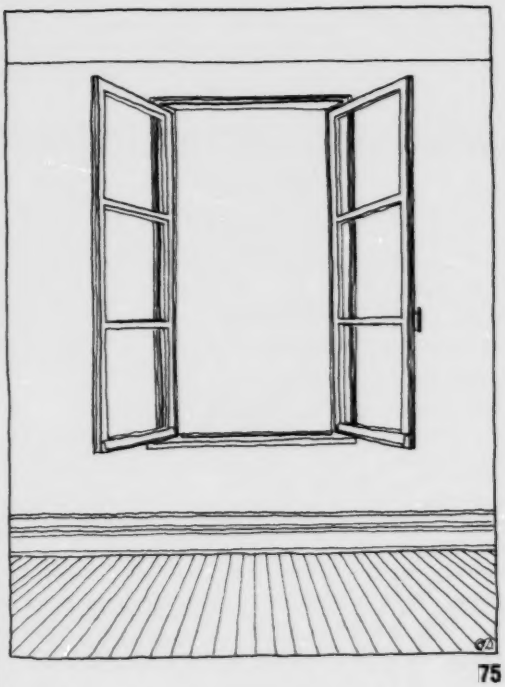
- réduisent en partie l'éclairage naturel ;
- divisent la vue sur l'extérieur ;
- permettent une ventilation souple et variée ;
- assurent un contrôle facile de l'intimité intérieure ;
- peuvent s'ouvrir en partie ou entièrement et permettre un contact direct avec l'extérieur.

Les fenêtres modernes, composées d'une seule vitre ou d'une vitre principale et de carreaux coulissants dans la partie inférieure :

- assurent un éclairage quasi maximal selon la grandeur de l'ouverture ;
- permettent une vue dégagée vers l'extérieur, mais aussi vers l'intérieur ;
- réduisent beaucoup les possibilités de ventilation ;
- réduisent ou empêchent le contact avec l'extérieur.

Fenêtres panoramiques

Les fenêtres modernes sont souvent très intéressantes pour l'éclairage qu'elles donnent et les vues qu'elles offrent. Mais en milieu urbain, les vues extérieures ne sont pas souvent spectaculaires et, trop souvent, c'est ce qui se passe à l'intérieur qui intéresse les autres. Dans ces conditions, il est préférable de garder des fenêtres aux proportions plus traditionnelles, autant pour l'image du bâtiment et l'unité du contexte que pour l'intimité des logements.



75

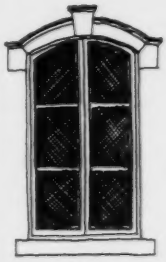
75
Fenêtres à battant:

— modèle d'origine française;
— la fenêtre peut s'ouvrir complètement;
— structure de bois ou métal;
— au cours des trois derniers siècles, le nombre de carreaux a été réduit à une vitre par battant.

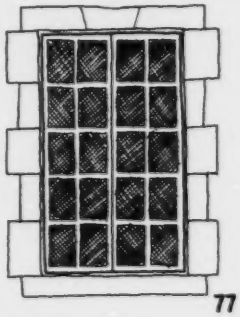
76
Traitement varié du même modèle

77, 78, 79
Élévation, plan, coupe

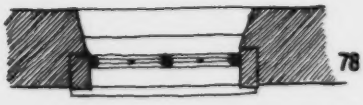
80
Traitement d'une ouverture plus importante: porte-fenêtre avec balustrade en fer forgé



76

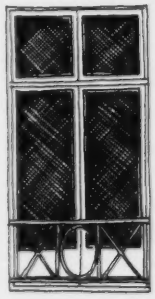


77



78

79



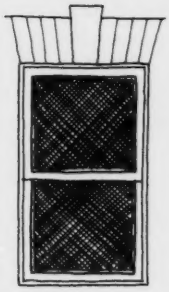
80

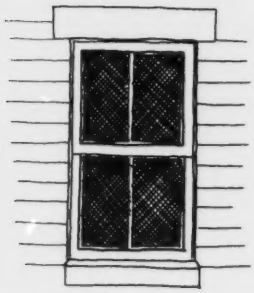
81
Fenêtre à guillotine:

— modèle d'origine anglo-hollandaise;
— la fenêtre peut s'ouvrir de moitié;
— structure de bois ou métal;
— le nombre de carreaux a été réduit à une vitre par partie coulissante.

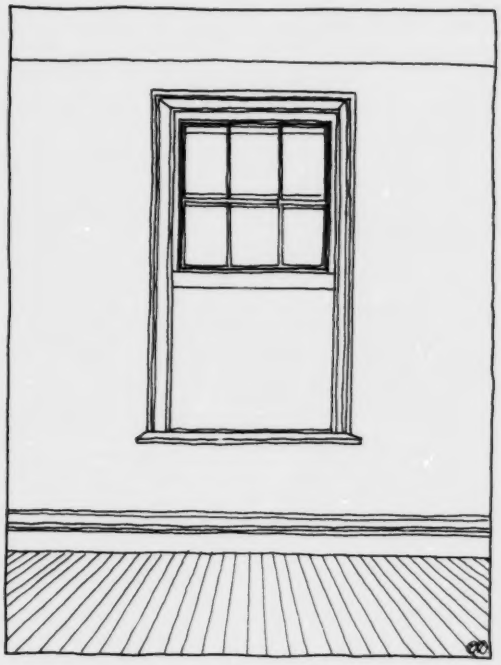
82, 83
Traitements variés du même modèle

84
Élévation, plan, coupe

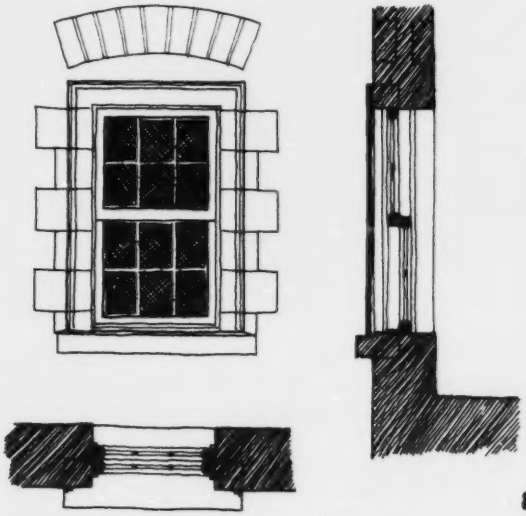




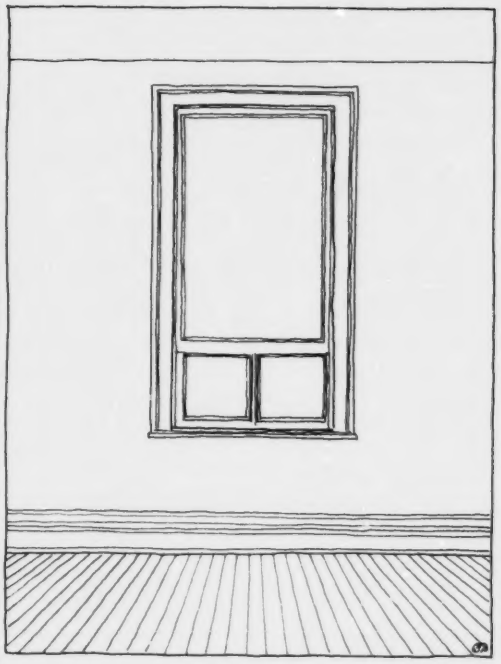
82, 83



81



84



85

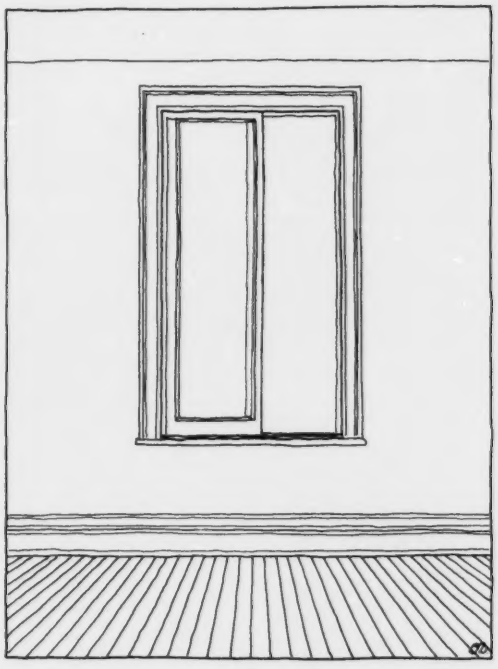
85
Fenêtre fixe avec partie inférieure coulissante :

— modèle récent ;
— la fenêtre peut s'ouvrir à un huitième de sa surface ;
— la structure est de bois, de métal ou de plastique.

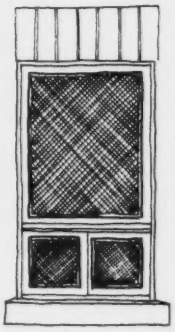
86
Fenêtre coulissante :

— modèle d'origine récente ;
— la fenêtre peut s'ouvrir de moitié ;
— structure de métal (aluminium).

87
Élévation, plan, coupe

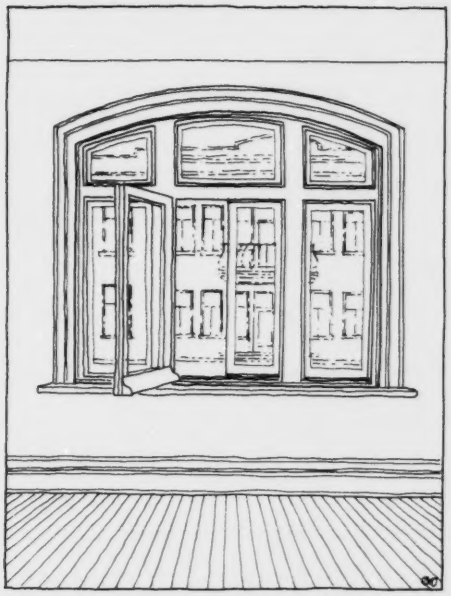


86

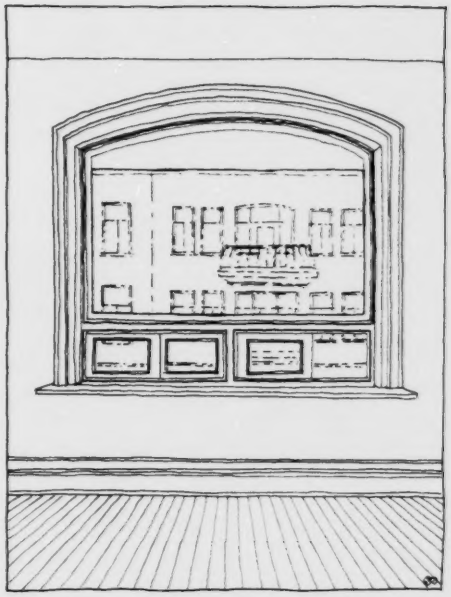


87

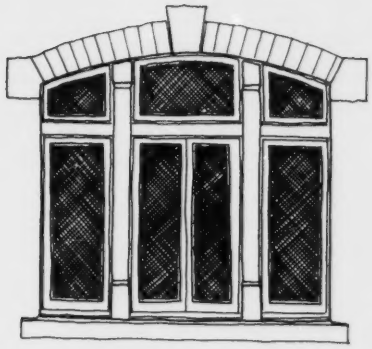
88, 89, 90, 91
Fenêtres panoramiques

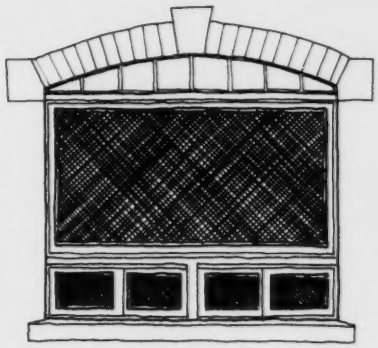


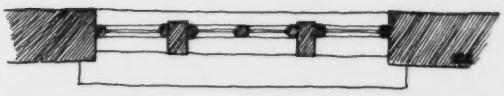
88



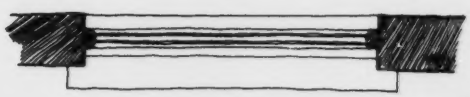
89







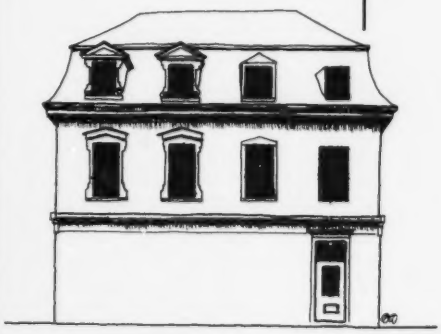
90



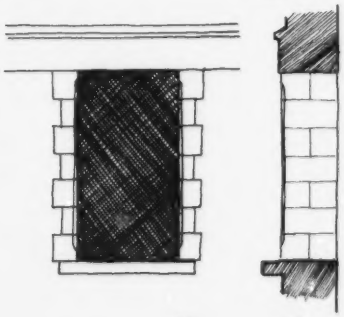
91

c) Les encadrements et les bas-reliefs

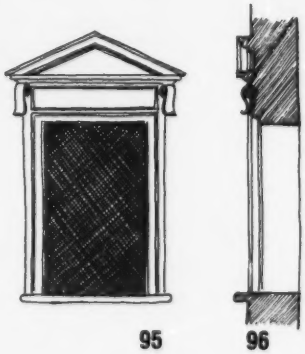
Lorsqu'ils apparaissent sur le bâtiment d'origine, les encadrements et bas-reliefs (éléments décoratifs moulés ou sculptés situés sur un mur) doivent être conservés. Les matériaux qui les composent contrastent habituellement avec les pans de murs adjacents.



92



93 **94**



95 **96**

92
Fonctions de l'encadrement:

— assurer la solidité des ouvertures comme élément structural;
— souligner par un traitement esthétique l'importance des ouvertures dans la façade.

93, 94
Exemples d'encadrements de pierre

95, 96
Exemples d'encadrements de bois

97
Encadrement de porte

97

98
Le bas-relief du chien d'or reprend le motif de l'enseigne d'un commerce sous le régime français.

99
Le bas-relief explique que l'édifice fut construit sous George (G) III, Roi d'Angleterre (R). Les chardons et la croix de Saint-André représentent les Écossais dont c'était le temple.

100
Exemple de bas-reliefs utilisés au-dessus de l'entrée d'un bâtiment institutionnel. On retrouve des motifs floraux et l'identification de la fonction de l'édifice.

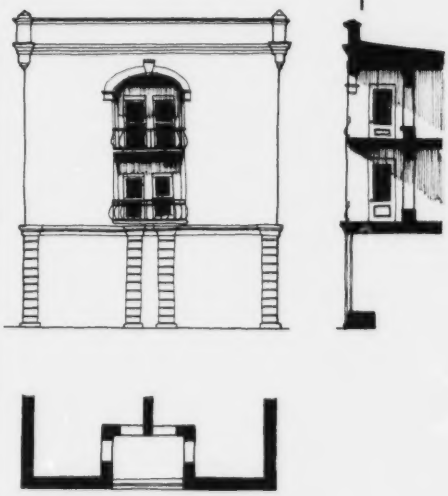
98

99

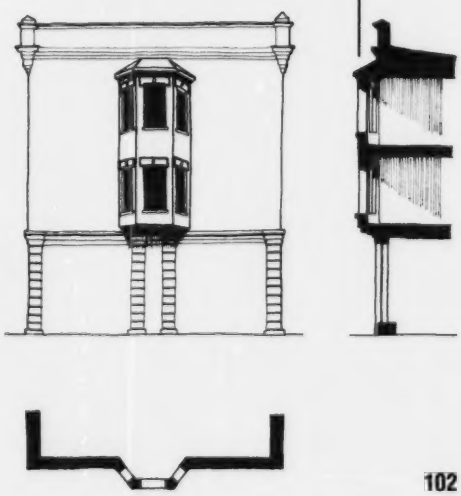
100

d) Les éléments en saillie

Les éléments en saillie comprennent les balcons, les galeries et les oriels (*bow window ou bay window*). Leur présence sur un bâtiment traditionnel contribue habituellement à l'équilibre formel de la façade. Ils doivent être conservés et traités en harmonie avec d'autres éléments en saillie ou en retrait qui feraient partie de la devanture.



101



102

101
La loggia se présente comme un balcon percé dans le plan de la façade.

102
L'oriel (bay window) est comme une demi-tour accrochée en porte-à-faux à la façade.

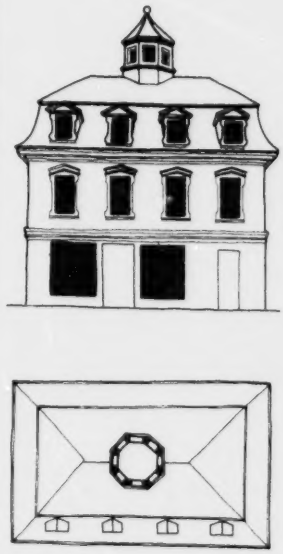
Largement percé de fenêtres, cet élément permet d'éclairer plus efficacement l'intérieur des bâtiments.

103
La tourelle posée sur la toiture a d'abord une valeur symbolique en donnant un caractère plus solennel au bâtiment: marché, hôtel de ville...

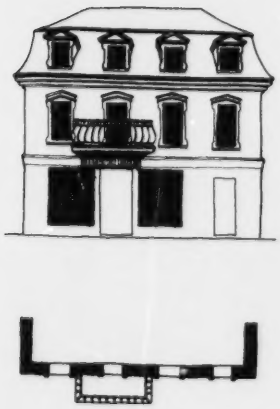
Parfois, la tourelle sert de lieu d'observation, parfois, de puits de lumière pour l'intérieur du bâtiment.

104
Le balcon est une plate-forme en porte-à-faux sur la façade.

105
La galerie entoure une partie ou la totalité du bâtiment. Elle offre un espace couvert de transition délimité par la colonnade.



103



104

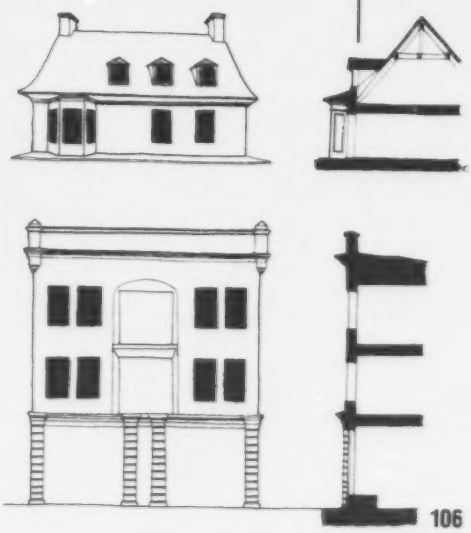
105

2.1.2.3 Les corniches et la couverture

Comme la façade aux étages, les corniches et la couverture sont des éléments que les passants perçoivent moins bien. Ce sont tout de même des éléments d'importance dans la volumétrie du bâtiment.

a) Les corniches

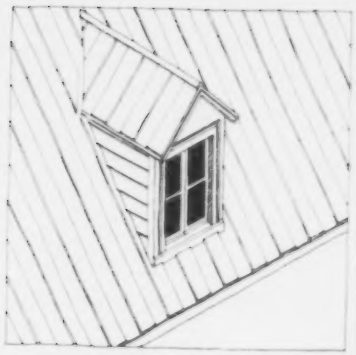
La corniche est située à la jonction de la façade et de la toiture et sert à protéger le mur en contrôlant l'écoulement de l'eau provenant de la couverture. Au-delà de cette fonction de protection, la corniche a souvent acquis au même titre que l'entablement une valeur esthétique qu'il faut considérer.



106
La corniche marque la fin de la façade pour un bâtiment à toit plat et supporte le larmier qui termine une toiture à versant.

107
Façade surmontée d'une corniche dont la décoration est assez élaborée.

108, 109, 110, 111, 112, 113
Exemples de couvertures



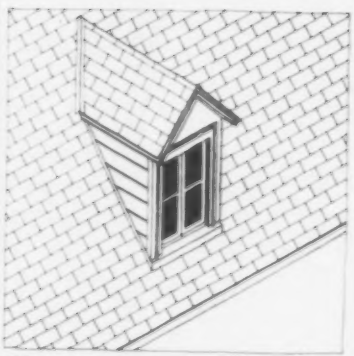
108

109

110

111

112



113

b) La couverture

Lorsqu'elle est visible de la rue, la couverture doit faire l'objet d'un traitement respectueux de la conception d'origine et du prolongement de l'aspect architectural de la façade (voir encadré sur les couvertures).

COUVERTURES

Planches de bois verticales (illustration 108):

- pente: à partir de 40 à 55°;
- durabilité: 30 ans;
- entretien: teinture;
- matériau assez souple et léger;
- employé sous le régime français.

Bardeaux de bois (illustration 109):

- pente: à partir de 30°;
- durabilité: 30 ans;
- entretien: teinture et remplacement des pièces fendues ou pourries;
- matériau très souple et léger, bardeaux décoratifs;
- employé depuis le régime français mais souvent interdit en ville alors que courant au village.

Ardoises (illustration 110):

- pente: à partir de 30 à 45°;
- durabilité: 100 ans;
- entretien: quasi nul;
- matériau très souple mais lourd, nécessite une charpente solide; formes et couleurs variées;
- emploi assez restreint en ville, notamment à la fin du XIX^{e} siècle et début du XX^{e} siècle.

Couvertures métalliques:

Tôle à la canadienne (illustration 111):

- pente: à partir de 25°;
- durabilité: cuivre: 100 ans
  tôle: 30 ans;
- entretien: cuivre: nul
  tôle: repeindre aux 5 à 7 ans;
- forme très souple et matériau léger;
- forme particulière à la vallée du Saint-Laurent depuis le régime français.

Tôle à baguette (illustration 112):

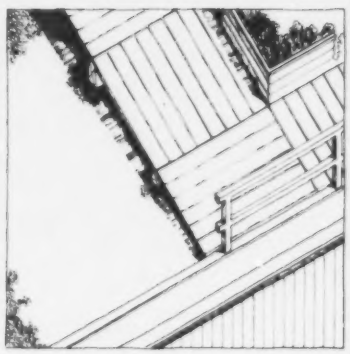
- pente: à partir de 25°;
- durabilité: cuivre: 100 ans
  tôle: 30 ans;
- entretien: cuivre: nul
  tôle: repeindre aux 5 à 7 ans;
- forme assez souple et matériau léger;
- forme employée couramment dès le XIX^{e} siècle en ville comme au village. L'emploi du cuivre caractérise les institutions publiques et religieuses.

Bardeaux d'asphalte (illustration 113):

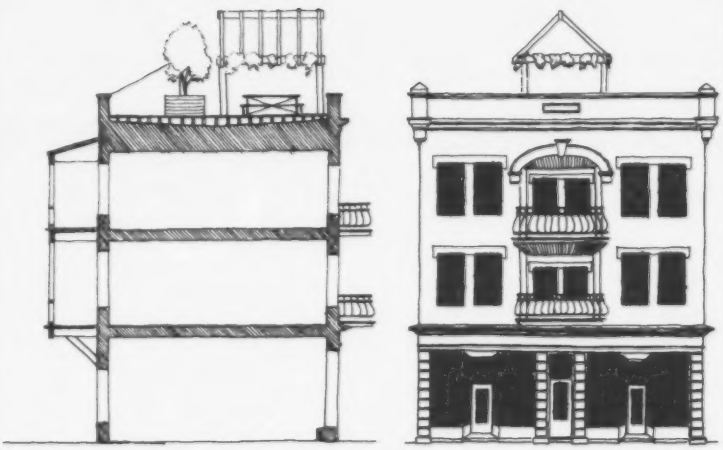
- pente: à partir de 30°;
- durabilité: 15 à 20 ans;
- entretien: remplacement aux 15 ans;
- matériau très souple et léger;
- emploi très répandu en Amérique du Nord.

Toit plat, couverture multicouche d'asphalte (illustrations 114, 115):

- pente: de 2 à 10° maximum;
- durabilité: 10 à 15 ans;
- entretien: réparations aux 10 ans ou remplacement complet au 20 ans;
- matériau souple et léger;
- emploi très répandu en Amérique du Nord depuis une centaine d'années, possibilité d'aménagement d'une terrasse sur le toit.



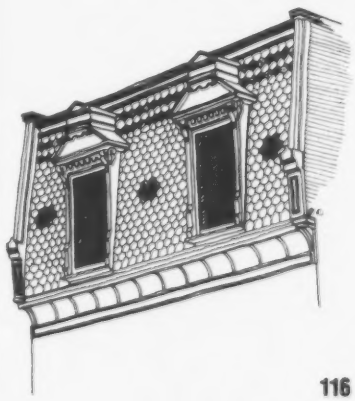
114



115

115
Esquisse d'élévation et coupe d'une terrasse sur un toit plat

116
Détail de couverture en ardoises avec bardeaux décoratifs et de couleurs variées



116

TABLEAU II: ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DÉTAILLÉES DES FAÇADES DE BÂTIMENT

	Base	Seuil de porte	Vitrines	Entrée et porte	Colonnes et piastres	Auvents et arcades	Entablement	Imposte	Murs	Ouvertures	Encadrement et bas-reliefs	Éléments en saillie	Corniches	Couverture
3. Matériaux														
— Pierre de granite	■	■			■									
— Autres pierres					■	■			■		■	•	■	•
— Béton	■	■				■								
— Bois (revêtement)	•			■	■	■	•		■		■	■	■	
— Métal (revêtement)					•	■			■				■	■
— Métal (encadrement)			•	■										
— Vinyle														
— Toile (naturelle ou synthétique)						■								
— Verre simple			•				■			■				
— Verre double			■	■			■			■				
— Brique	■				■				■		■	•		
— Bois (encadrement)			■	■						■	■			
— Verre teinté							■			■				
— Métal (structuré)						■								
• Enduit ou crépi									■					
• Bardeaux									■					■
4. Traitement														
— Conserver														
• Composition d'origine	■			■	■	■	■	■		■			■	■
• Éléments d'origine	■			■	■			■	■	■	■	■	■	
• Surface transparente			■	■				■		■				
— Accentuer														
• Rythme horizontal	■		■			■	■		■				■	
• Rythme vertical			■	■	■				■	■				
— Prévoir un vestibule pour l'hiver				■										
— Ajouter une vitrine			■											
— Éviter les barrières architecturales		■		■										
— Intégrer aux portes et vitrines	•				■									

■ Relation forte entre les deux éléments.
• Relation faible entre les deux éléments.

117a
Les enseignes comme éléments dynamiques de l'espace urbain

Cette rue présente un ensemble de façades en bon état et d'une belle qualité architecturale : proportions, détails, rythmes.

Sans enseignes, cette rue reste un très beau décor que l'on traverse sans s'arrêter.

117b
Les enseignes permettent d'animer les façades, d'individualiser les bâtiments et d'enrichir la rue en stimulant le regard et la curiosité des passants.

2.2 LES ENSEIGNES

En plus des composantes architecturales qui lui donnent son identité propre, la façade d'un bâtiment commercial comprend également une ou plusieurs enseignes servant à identifier la fonction commerciale. Pour les passants, les enseignes sont le principal moyen d'identifier et de repérer un établissement et de connaître la nature des biens ou des services offerts. L'enseigne est également une des caractéristiques dynamiques de l'espace urbain.

117a

117b

118a

118a
Si les enseignes sont une composante dynamique de l'espace urbain, leur efficacité n'est pas liée uniquement à la grosseur des messages.

Cet exemple présente des enseignes disproportionnées qui cachent les façades. Elles banalisent la rue en lui donnant l'apparence de n'importe quelle rue commerciale alors que son architecture et l'ensemble de ses bâtiments en font une rue unique.

118b
Des enseignes démesurées par rapport aux bâtiments écrasent les passants au lieu de susciter leur curiosité.

Les enseignes doivent être proportionnées aux façades afin d'optimaliser la mise en valeur de celles-ci et des bâtiments.

118b

119
Pour un bâtiment assez modeste, on a choisi une typographie simple adaptée au caractère du commerce comme à celui de la façade.

2.2.1 Le message

Les enseignes, par leur forme, leurs couleurs et leur position, suggèrent souvent un certain dynamisme qui donne une première impression d'un établissement: ses produits, sa clientèle, son style. Par ailleurs, lorsqu'elle est intégrée à la façade, l'enseigne complète le décor de la devanture et cherche à donner une image cohérente et forte de l'établissement.

119

Pour qu'une enseigne joue pleinement son rôle, le message doit être lisible, c'est-à-dire reconnaissable et déchiffrable par les passants. Il existe deux possibilités quant à la lisibilité du message:

— l'inscription est de lecture facile: le message écrit est important;

— le message se lit comme un tout, symbole ou logo qui n'a pas besoin d'être déchiffré, mais simplement reconnu.

120
Un message unique qui doit être lu.

121
Le symbole répandu qui doit être reconnu.

122
Combinaison de texte et de logo

Ce marchand de laines et de tissus se reconnaît à deux indications:

a) indigo: teinture propre au textile;
b) la pelote de laine.

120

121

122

123
L'un des messages annonce des articles d'une marque de commerce reconnue. La marchandise en vente n'a pas besoin d'être annoncée, chacun faisant l'association entre le joueur de polo à cheval, une certaine mode et une qualité de vêtement.

L'autre établissement, au contraire, doit rappeler par son nom et par diverses indications le caractère unique et exceptionnel de sa marchandise: «exclusivité, mode alternative».

Les deux possibilités se distinguent en fonction des établissements et de la clientèle visée. Les chaînes de magasins ou les établissements franchisés misent beaucoup sur le logo pour être identifiés par les passants car ils s'appuient sur une publicité à plus grande échelle, indépendante de la localisation des établissements. Les magasins indépendants, par contre, proposent une relation privilégiée avec leur clientèle et ont donc intérêt à être clairement identifiables par les passants.

123

Pour atteindre cet objectif d'identification adéquate, il faut prêter une attention particulière aux points suivants: la visibilité, le design des lettres et des symboles, le design des mots et l'utilisation de l'espace disponible.

— La visibilité du message ou logo se fonde sur le contraste relatif de celui-ci avec son environnement. Le contraste repose sur la couleur, la luminosité et la forme (voir encadré sur l'éclairage de l'enseigne). Pourtant, cette visibilité a ses limites, car, trop contrastante, elle peut agresser l'environnement et le regard et avoir un impact négatif sur la perception des passants. La visibilité dépend aussi de la position de l'observateur et du champ de vision. La hauteur moyenne de l'œil d'un piéton est de 1,7 m (5'6") par rapport au trottoir et celle d'un automobiliste à 1,4 m (4'6"). À partir de l'œil de l'observateur, le champ de vision se définit dans un angle de 60° sur l'axe vertical et de 120° sur l'axe horizontal. Une enseigne devrait se trouver à l'intérieur du champ de vision moyen des passants si l'on veut attirer leur attention.

124
La visibilité du message se fonde sur le contraste.

125
Entre les lettres et le support du message:

— contraste positif;
— contraste négatif.

126
L'enseigne doit s'insérer dans cet angle de 30° afin d'être perçue par les passants.

124

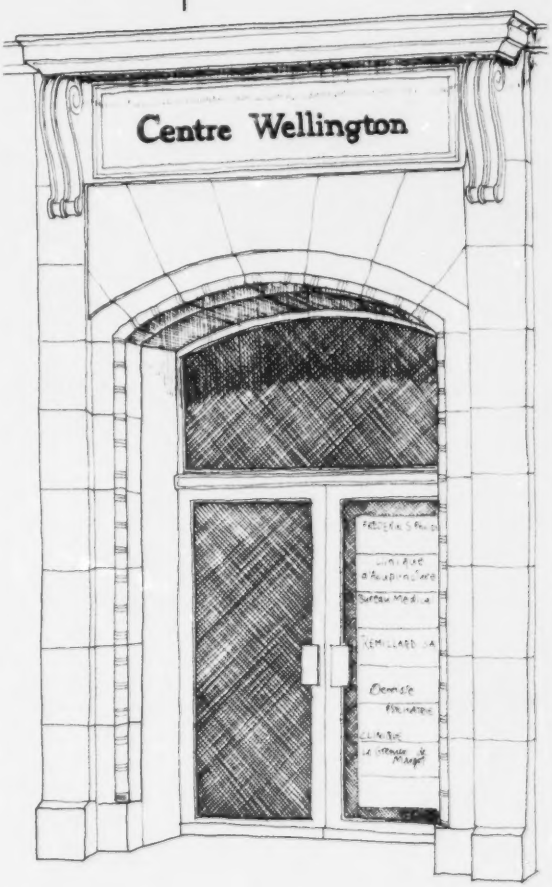
125

126

127
Cet exemple présente une entrée où les diverses enseignes ont recouvert une partie des éléments architecturaux. Le désordre qui règne dans la disposition, les proportions et le style de chacun des panneaux nuit à la clarté des messages. L'objectif de visibilité est annulé par le chaos des divers messages.

128
Proposition pour une nouvelle disposition des enseignes dans la même entrée

127



128

— Le choix du caractère ou du symbole s'établit en fonction de la distance de la lecture, la longueur du message et le style du commerce.

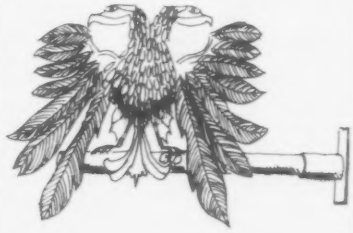
La Compagnie de Decembre

marchands de fourrures **depuis 1850**

La Compagnie de Décembre

Marchands de Fourrures

depuis 1850



130

129

131

132

133

129
Le traitement d'un même message, selon les caractères utilisés, donne une idée très différente du commerce.

La typographie et la disposition moderne de l'enseigne peuvent exprimer le caractère contemporain de cet établissement fondé au siècle dernier :

« Nous sommes là depuis longtemps parce que nous sommes toujours à l'avant-garde dans notre domaine ».

La typographie et la disposition classique de l'enseigne peuvent exprimer la stabilité et la permanence, comme l'esthétique classique de l'établissement :

« Nous sommes là depuis longtemps parce que nous croyons dans la qualité, le raffinement et la valeur permanente des produits que nous vendons ».

130
Enseigne symbolique traditionnelle :
Auberge « À l'Aigle Noir »

131
Enseigne symbolique traditionnelle :
Laine et Tissus « À la Toison d'Or »

132
Enseigne moderne d'inspiration traditionnelle :
Mercerie pour hommes

133
Enseigne comptemporaine

L'ÉCLAIRAGE

La luminosité de l'affichage qui contribue à sa visibilité dépend, outre le contraste, de l'éclairage des enseignes. C'est une des premières caractéristiques qui permet de reconnaître une artère commerciale importante. Le soir, la lumière témoigne, comme les vitrines le jour, de l'activité, du dynamisme, du caractère public et commercial d'une rue.

On reconnaît trois formes principales d'éclairage de l'affichage: direct, indirect et intégré.

L'éclairage direct consiste à disposer des projecteurs extérieurs orientés vers l'affichage et parfois vers certaines parties de la façade. Le procédé est simple et souvent économique puisqu'il permet de réaliser des enseignes dans une très grande variété de matériaux. De plus, il peut mettre en valeur certains éléments ou détails architecturaux qui composent la façade: entrée, vitrine, bas-reliefs...

L'éclairage indirect de l'affichage implique que l'enseigne est réalisée dans un matériau translucide: toile d'un auvent rigide, plastique d'un panneau en façade ou en saillie derrière lequel on trouve une source lumineuse. Cette solution est très populaire et reste très valable dans la mesure où le support de l'affichage (enseigne translucide et auvent fixe) est proportionné à sa façade et à l'environnement.

L'éclairage intégré concerne les enseignes qui sont elles-mêmes sources de lumière (les néons, les tableaux lumineux informatisés...). Le néon est d'une très grande souplesse sur le plan du lettrage en plus d'être très lumineux. Les écrans informatisés permettent de changer le message selon les circonstances.

L'exemple du néon «illustre» bien la question de la forme de l'affichage face aux moyens à utiliser. Après avoir été très utilisé, le néon a perdu de sa popularité parce que synonyme de mauvais goût et d'un style démodé. Aujourd'hui, on redécouvre cette technique et, avec de l'imagination, on arrive à réaliser un affichage contemporain qui se marie avec une architecture plus traditionnelle.

— Le design d'un mot est basé sur les lettres qui le composent. Graphiquement, la combinaison des lettres doit tendre vers un certain équilibre visuel qui dirigera l'emploi de majuscules, de minuscules ou de deux tailles d'un même caractère.

— Dans la mesure où le graphisme forme une composante de la façade d'un bâtiment et de la devanture d'un commerce, il doit chercher à s'intégrer à la façade afin de renforcer l'image du bâtiment. Généralement, il existe des espaces prévus pour les enseignes qui s'inscrivent dans la composition de la façade. La distance horizontale est souvent plus généreuse que l'espace vertical coincé entre l'entablement et les fenêtres des étages. De plus, l'alignement des lettres à l'horizontale dans notre alphabet favorise plus l'emploi de caractère étendu qu'allongé.

134, 135, 136, 137

138, 139, 140

134
Variations dans la disposition d'un message avec le

135
même texte et le même caractère typographique

136
(romain-italique)

137
Ces différentes solutions illustrent quelques façons d'insister sur des aspects d'un message, en l'occurrence le nom du commerce ou les produits en vente.

138, 139, 140
La grosseur du message sur l'espace de l'enseigne

A priori, on pourrait croire que plus un message est gros, plus il est lisible. Dans les faits, il n'en est rien. La lisibilité d'une enseigne dépend davantage du rapport de proportion entre le message et l'espace qui l'encadre que de la grosseur même des lettres.

Les trois exemples montrent que ni un message trop petit, noyé dans l'enseigne, ni un message trop grand, coincé dans l'espace, n'entraînent une lecture confortable.

L'efficacité d'un message dépend des justes proportions entre la typographie et l'espace qui l'encadre.

141
Une première combinaison avec une enseigne en saillie et un affichage sur vitrine

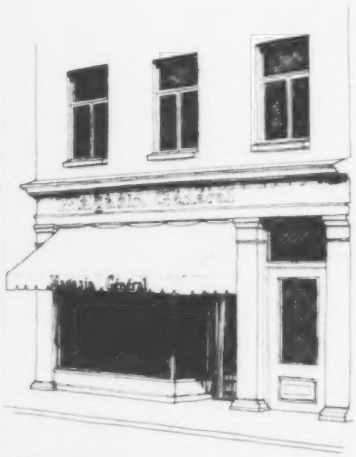
142
Une seconde proposition avec une enseigne sur l'entablement et sur la banne

143
Exemple d'un jeu d'enseignes et de messages en saillie, sur vitrine, sur les parasols de la terrasse et sur le menu posé sur le chevalet

2.2.2. L'emplacement de l'enseigne

Les enseignes peuvent être posées en différents endroits, adossées à la façade d'un bâtiment, en saillie par rapport à cette dernière, ou de façon indépendante, dans l'espace adjacent au bâtiment.

141

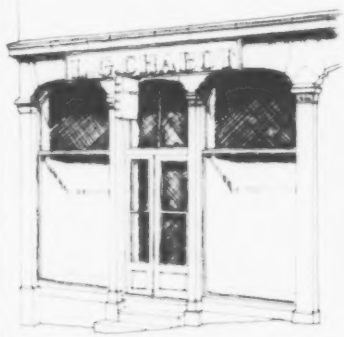


142

143

Une enseigne peut être posée sur l'entablement au niveau de la frise qui en constitue la partie plane la plus large. Si l'entablement est trop étroit, l'enseigne peut se retrouver au-dessus de l'entablement, sur une bande d'environ un mètre de hauteur rejoignant le bas des fenêtres du premier étage, lorsqu'elles sont présentes.

Lorsqu'un bâtiment abrite une seule fonction (hôtel, banque ou grand magasin), il est possible de disposer le graphisme sur un espace plus élevé et plus central par rapport à l'ensemble de la façade, horizontalement entre deux étages supérieurs, ou verticalement entre deux séries de fenêtres. Cela doit constituer une exception puisqu'en principe, l'enseigne s'adresse aux passants et doit être vue depuis le trottoir.



144

144
Panneau d'affichage au-dessous de la corniche de la devanture

145
Détail du panneau avec les lettres en relief

146
Panneau d'enseigne entre la corniche de l'entablement et les fenêtres de l'étage

147
Détail du panneau, emploi de lettres peintes et découpées

145

146

147

148
Enseigne de mosaïque intégrée à la façade de l'étage du bâtiment rappelant sa vocation unique

148

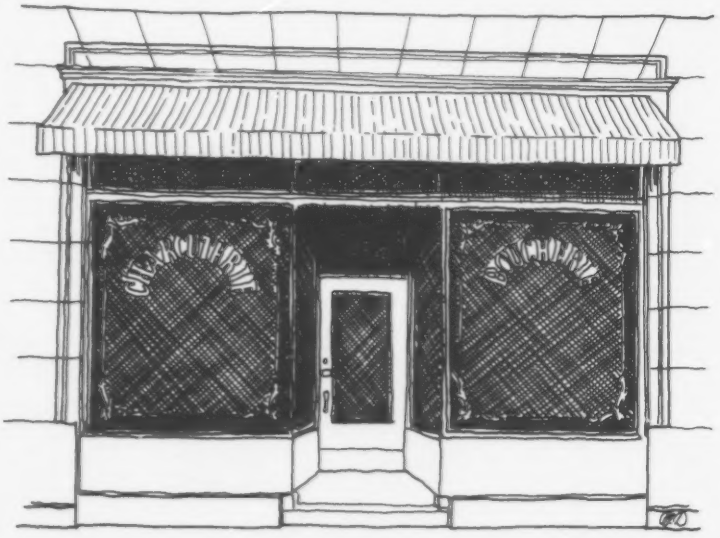
L'espace vitré au rez-de-chaussée (vitrine, fenêtre ou imposte) constitue un support privilégié pour les enseignes. Le graphisme en vitrine est particulièrement recommandé pour les commerces et services dont l'étalage en vitrine est peu élaboré (ex.: épicerie, boulangerie, restaurant, services personnels, etc.).

La surface occupée par le lettrage ne doit pas obstruer la vitrine et en compromettre la transparence. Une utilisation de 20 à 25 % de la surface est convenable. Lorsque la devanture comporte une vitrine et une imposte, il peut être intéressant d'occuper les deux espaces pour unifier la surface vitrée de la devanture. Aussi, le graphisme concentré au niveau de l'imposte permet-il de libérer la vitrine pour l'étalage. Lorsque l'imposte est obstruée, celle-ci peut supporter une enseigne sur fond opaque. Il serait cependant plus intéressant de traiter l'imposte comme une surface transparente, surtout si le graphisme est auto-éclairant (enseigne au néon).

149
Le message se trouve à cheval sur l'imposte et la vitrine. Les lettres sont collées sur le verre.

150
Le lettrage et l'encadrement décoratif ont été peints sur le verre de la vitrine.

149



150

151
Un panneau supporte le lettrage en néon au niveau de l'imposte, derrière le verre.

151

Lorsqu'on choisit de les poser en saillie, c'est-à-dire perpendiculaires à la façade du bâtiment, les enseignes doivent dégager complètement le passage des piétons: elles seront situées à une hauteur minimale de 2 m. Ces enseignes ne devraient pas dépasser le premier étage si l'on veut qu'elles soient lisibles depuis le trottoir.

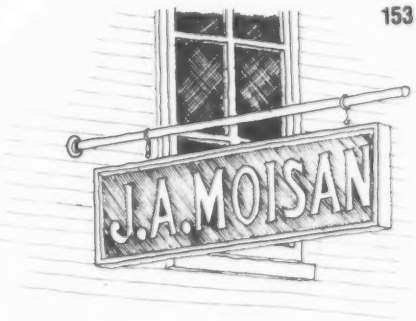
152
Exemple de devanture avec enseigne de bois en saillie

153
Panneau avec lettres peintes or sur fond noir

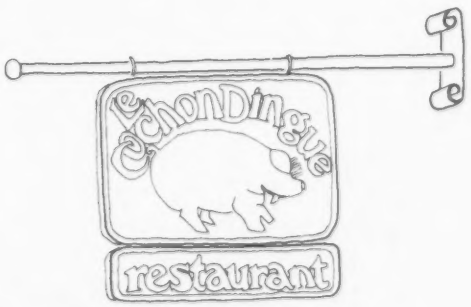
154
Panneau métallique avec lettrage en peinture émaillée

155
Devanture avec enseigne en saillie au-dessus de l'entrée pour marquer l'accès au restaurant

152



153



154

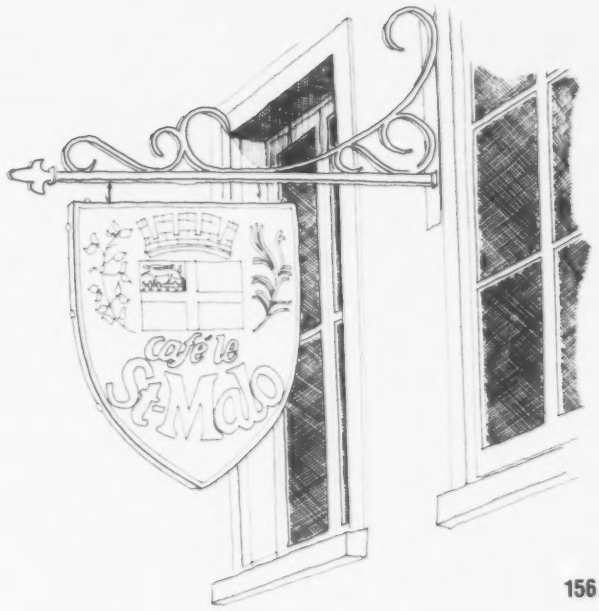
155

156
Panneau de bois peint

157
Symbole-enseigne en métal

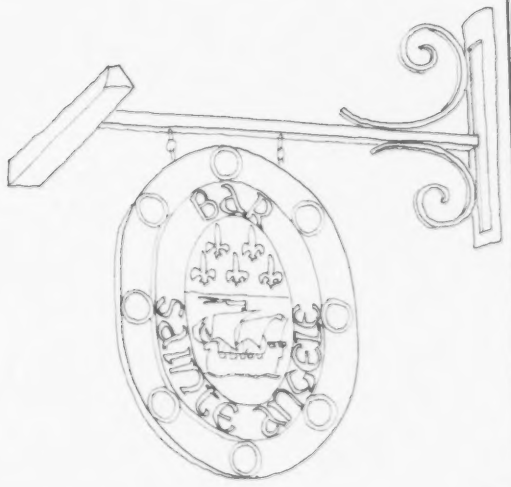
158
Enseigne combinant un panneau de bois peint et du fer forgé

159
Symbole-enseigne en bois sculpté

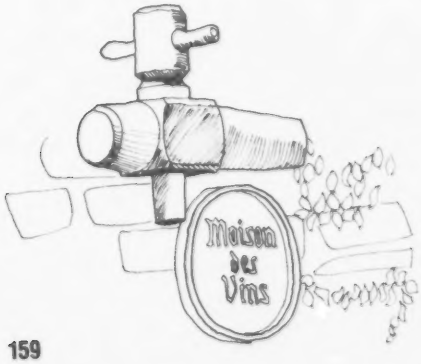


156

157



158



159

Les auvents offrent, par ailleurs, un support remarquable pour des messages graphiques qui peuvent être inscrits sur le devant, sur les côtés ou même sur le dessus des auvents. L'auvent lui-même peut constituer le signal d'identification de l'établissement. L'utilisation des auvents aux fins de publicité permet de réduire substantiellement les enseignes installées à même les vitrines ou sur d'autres éléments de la devanture.

160
Exemple de rez-de-chaussée de commerce utilisant un auvent fixe et une banne flexible supportant le nom du commerce

160

161
Enseigne peinte sur base

Lorsque la profondeur de la cour avant est suffisante, il peut être intéressant d'installer une enseigne sur poteau, lisible autant de face que latéralement. Ce type d'enseigne répond généralement aux mêmes exigences techniques ou esthétiques que les enseignes en saillie ou sur auvent. La cour avant elle-même peut être traitée comme un moyen d'identification de l'établissement. Cette pratique est toutefois restreinte par les conditions climatiques que nous connaissons.

On remarque cependant dans plusieurs villes d'anciennes maisons particulières transformées en commerces où l'ancien parterre ne sert plus d'espace frontière entre la rue publique et la maison privée. Pour assurer au niveau du trottoir la perception de la nouvelle fonction du bâtiment, on a recours à divers éléments:

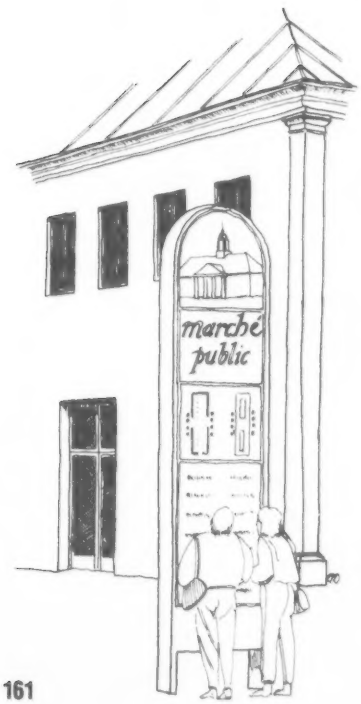
- enseigne perpendiculaire sur poteau;
- vitrine tridimensionnelle sur le terrain en bordure du trottoir;
- traitement du sol en terrasse, notamment pour les restaurants et cafés, partant du niveau de la galerie et descendant vers le niveau du trottoir.

Si divers espaces s'offrent comme emplacements possibles pour l'affichage, il est préférable de ne pas les occuper tous, car:

- soit que le message sera répété quatre fois et les passants se sentiront harcelés au lieu d'être stimulés;
- soit que le message sera différent aux quatre endroits entraînant un sentiment de confusion qui découragera le passant au lieu de l'attirer.

Par conséquent, il est préférable de choisir une combinaison de deux enseignes (vitrine/saillie, façade/terrain, etc.) et de résumer le message à deux ou trois concepts dominants, identifiables et faciles à mémoriser.

Il est plus habile, par ailleurs, d'investir une part de budget plus importante sur deux enseignes de meilleure qualité (au niveau des matériaux et aussi de l'exécution) que de diviser la même somme en quatre parties. La combinaison d'enseignes retenues sera plus exceptionnelle et donc distinctive et identifiable par les passants.



161

162

Dans le cas d'un bâtiment important qui bénéficie d'un certain retrait par rapport à la rue, un panneau indépendant au niveau du trottoir peut renseigner les passants sur la vocation et les services offerts dans l'édifice.

163

Exemple d'enseignes qui peuvent être disposées dans l'espace entre le trottoir et le commerce en retrait :

— panneau sur poteau ;
— vitrine tridimensionnelle ;
— bloc.

163

2.3 LES COULEURS ET LES TEXTURES

Pour terminer le chapitre sur l'analyse architecturale du bâtiment, il est important d'aborder la question des couleurs et des textures qui ne peuvent pas vraiment être dissociées de la nature même des éléments architecturaux ou des enseignes qu'elles recouvrent.

Tous les matériaux ont leur texture propre, c'est-à-dire que leur surface a un certain grain perceptible au toucher et saisissable par l'œil : surface poreuse, lisse, rugueuse, dure, tendre, mate, brillante. Les matériaux ont aussi une couleur propre à l'état naturel. Celle-ci est parfois stable et tantôt elle évolue sous l'effet des conditions de l'environnement (climat, pollution, etc.). Certains matériaux sont à l'état naturel assez résistants au climat et aux intempéries pour rester tels quels : la pierre, la brique, l'ardoise, le cuivre, etc. Par contre, d'autres matériaux ont besoin d'être protégés des rayons du soleil, de la pluie, de l'infiltration et de la pollution (acidité, oxydation, etc.) (voir encadré sur les matériaux de revêtement).

2.3.1 La protection des matériaux

Les matériaux résistants comme la pierre ou la brique n'ont pas besoin de protection particulière. Par contre, avec le temps, les effets des intempéries et de la pollution salissent et ternissent le matériau. Dans ce cas, une solution consiste à nettoyer la façade pour lui redonner son éclat ainsi que sa couleur et sa texture originales. Le nettoyage doit se faire plutôt au jet d'eau (parfois mélangé avec un produit nettoyant) qu'au jet de sable qui risque de détruire la surface des matériaux au lieu de retirer seulement la couche de saleté.

Dans le cas des matériaux qui ont besoin d'une protection, les murs de maçonnerie de brique ou de pierre, lorsque le matériau est friable, peuvent être recouverts d'un crépi. Le bois, les métaux, la maçonnerie de brique friable et même le crépi peuvent être protégés par une couche de peinture, voire de teinture ou de vernis pour le bois, afin de les protéger du soleil et des infiltrations.

2.3.2 Le choix de la couleur

La couleur peut apparaître comme un aspect superficiel de la rénovation, mais elle constitue un détail fondamental parce qu'elle fournit la première impression que l'on a d'un bâtiment. Dans cette perspective, le choix de la couleur s'avère une étape importante dans un processus de rénovation car elle offre plusieurs possibilités. Elle peut servir à unifier une façade. Lorsqu'un bâtiment a été transformé au cours des années par plusieurs apprêts et modifications, l'application d'une couleur dominante pour l'ensemble de la façade permettra de créer une unité visuelle du bâtiment. De même, lorsqu'un établissement occupe plus d'un bâtiment non identique, une couleur dominante peut amener cet ensemble de bâtiments à être perçu comme une unité distincte.

La couleur est utile également pour mettre en valeur certaines parties d'un bâtiment. Une couleur différente pourra mettre en valeur une partie précise de l'édifice par contraste avec la couleur dominante du bâtiment (teinte naturelle ou appliquée). Il en est de même pour les détails architecturaux (corniches, fenêtres, portes) ou même l'ensemble de la devanture.

La couleur peut finalement constituer le meilleur moyen de créer une relation entre les bâtiments voisins et d'accentuer la perception d'une certaine unité de l'espace urbain.

Pour en arriver à créer l'unité du bâtiment et la distinction de certaines parties, une gamme réduite de couleurs ou teintes doit être utilisée en s'appuyant sur une des trois approches suivantes:

— harmonie monochrome: une couleur dominante accompagnée d'une ou deux nuances de cette teinte pour certains détails; quelques touches de blanc peuvent s'y ajouter;

— harmonie analogue: une couleur dominante accompagnée de deux couleurs voisines (bleu clair, bleu-mauve, mauve);

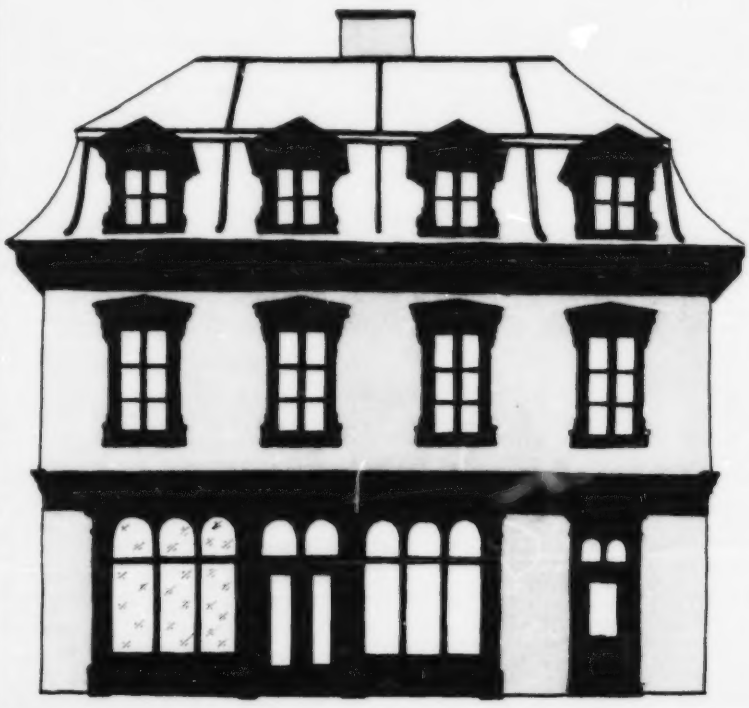
— harmonie complémentaire: à une couleur primaire (bleu, jaune, rouge) s'ajoutent des couleurs secondaires (combinaisons des couleurs primaires).

Le choix de couleur s'appuie sur la perception de la ou des teintes. Cette perception est fonction de la lumière. Ainsi, les couleurs pâles réfléchissent la lumière alors que les couleurs foncées absorbent la lumière selon la luminosité, l'heure du jour, la saison.

Les couleurs vives occupent beaucoup de place, peuvent rapprocher les objets ou bâtiments ainsi peints, attirent l'attention, stimulent le passant, empêchent la concentration et réchauffent l'atmosphère. Les couleurs pâles réfléchissent la lumière, agrandissent l'espace et peuvent créer une luminosité plus égayante. Les couleurs foncées absorbent la lumière, réduisent visuellement les grands espaces et ont un effet déprimant dans un espace sombre. Les couleurs froides éloignent les objets et ont un effet calmant et plus charmant que stimulant.

164
Emploi des trois couleurs selon le principe harmonique retenu:

— première couleur:
— deuxième couleur:
— troisième couleur:



164

2.3.3 Les couleurs dans un projet de restauration

Dans le cas de la restauration d'un bâtiment commercial à caractère historique, le retour à son état premier exigera de retrouver les couleurs originales utilisées. Une recherche ou simplement le grattage au couteau des couches de peinture sur un détail permettra de retrouver les différentes couleurs utilisées au cours des années. À cet égard, chaque époque a eu ses couleurs préférées:

- les couleurs dominantes de gris pâle, pastel, beige et blanc et des détails aux couleurs vives de la première moitié du XIX^{e} siècle;
- les tons sombres et riches de l'ère victorienne;
- les tons beiges des années 1950;
- les couleurs vives et crues des années 1960;
- les couleurs et textures naturelles des années 1970;
- les tons pastels du postmodernisme des années 1980.

En fonction de l'harmonie retenue, les couleurs sont utilisées de la façon suivante:

La première couleur ou couleur de base doit apparaître comme la couleur dominante du revêtement de la façade; elle est la couleur naturelle du matériau d'origine, la couleur de la peinture sur le matériau (bois, crépi, brique, etc.) ou la couleur de la teinture ou du vernis. Cette couleur pourra se retrouver sur les pilastres ou les colonnes au niveau de la devanture et sur le revêtement des murs aux étages.

La deuxième couleur mettra en relief les détails architecturaux principaux et les éléments importants de la devanture, des étages et de la toiture. Elle se retrouvera, par exemple, sur la base, l'entablement, les colonnes, les encadrements, la corniche ou les lucarnes.

La troisième couleur sera réservée pour les moulures et les détails de la devanture, des étages ou de la toiture. Cette couleur marquera l'encadrement de la vitrine, la moulure des portes, certaines parties de l'entablement, le châssis des fenêtres, des étages, la moulure des cadres, de la corniche ou des lucarnes.

Lorsque les détails d'un bâtiment sont particulièrement élaborés et doivent être peints, ils méritent d'être mis en relief par des couleurs complémentaires. Cependant, face à un édifice moins riche en détails architecturaux, des résultats intéressants peuvent être obtenus par l'utilisation de deux couleurs et de détails en blanc, notamment les châssis des fenêtres pour la luminosité à l'intérieur du bâtiment.

2.4 ANALYSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT

La connaissance précise des caractéristiques d'un bâtiment et la reconnaissance des interventions susceptibles de le mettre en valeur forment la base préalable à l'élaboration d'un projet de rénovation. Il est essentiel cependant, dans un deuxième temps, de se préoccuper de l'état physique du bâtiment et de son potentiel d'utilisation dans le futur.

2.4.1 CONNAÎTRE L'ÉTAT DU BÂTIMENT

Un bâtiment subit avec le temps des détériorations attribuables à des causes humaines ou naturelles. Par l'usage quotidien qu'ils font d'un bâtiment, les humains provoquent l'usure graduelle des matériaux. Pour leur part, la nature et ses forces (le feu, l'eau, le soleil, le vent) attaquent les revêtements exposés tout comme la structure interne et les fondations.

Le feu

Le feu agit rapidement et son effet est spectaculaire. La plupart des codes de construction ont visé directement la protection des bâtiments contre les incendies en réduisant l'emploi de matériaux inflammables tant comme revêtement que comme éléments de la structure sur les édifices importants.

L'eau

L'eau, au contraire, provoque une détérioration lente, continue et inévitable. Pour pallier à ces problèmes, on effectue des travaux d'entretien régulier. Lorsqu'elle s'écoule sur la toiture, le long d'un mur ou dans les drains de fondations, l'eau ne pose guère de problèmes, surtout si elle peut s'évaporer avec le beau temps. L'eau stagnante, par contre, finit toujours par agir sur presque tous les matériaux en s'infiltrant. Ces infiltrations, dont l'impact est aggravé sous l'effet du gel, provoquent:

- l'effritement et parfois l'éclatement des matériaux poreux: brique, pierre, béton, etc.;
- des mouvements de sol, gonflement et affaissement, qui attaquent les fondations et la structure interne;
- le pourrissement des parties en bois: corniche, toiture, revêtement, fenêtre, galerie, etc.;
- la corrosion des éléments métalliques non protégés: fer forgé, corniche, toiture, attaches des revêtements.

Le soleil

Les façades d'un bâtiment exposées au soleil sont souvent protégées des problèmes d'humidité, mais les rayons ultraviolets attaquent certains matériaux comme le bois ou les revêtements synthétiques (vinyle). Ainsi, le bois non protégé finira par se dessécher, se fendre ou gauchir. Le vinyle va se décolorer, sécher puis fendre sans pouvoir être protégé.

Le vent

Selon les régions et l'orientation des bâtiments, certains revêtements de façade exposés à un vent dominant doivent résister à la violence des rafales. Le mur exposé à de tels vents sera souvent plus froid, nécessitant ainsi une isolation supérieure pour assurer le confort à l'intérieur de l'édifice.

Connaissant les différents facteurs de détérioration d'un bâtiment, il s'avère important, comme étape préparatoire à des travaux de rénovation, de faire une vérification sérieuse du bâtiment. On retrouve, en encadré, un exemple de liste de contrôle qui peut être utilisée aux fins de vérification.

LISTE DES ÉLÉMENTS À VÉRIFIER POUR CONNAÎTRE L'ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Les fondations

— faiblesses du sol ou des fondations;
— infiltration d'eau.

La structure interne

— déformation des murs ou des planchers: indice d'une déformation des fondations ou de l'affaiblissement de la structure à la suite de la suppression de colonnes ou de murs de soutien lors d'un réaménagement, ou à la suite d'un incendie.

Le revêtement de mur

— bois:

- humidité et pourriture sous l'action de l'eau stagnante;
- dessèchement et gauchissement au soleil;
- calcination à la suite d'un incendie.

— maçonnerie:

- effritement des matériaux;
- bombement du mur;
- détérioration des joints;
- affaissement ou fissuration des linteaux et axes au niveau des ouvertures;
- fléchissement de la cheminée;
- présence de saletés diverses sur la surface du mur.

— enduits et crépis;

- gonflement du crépi;
- effritement et fissuration de la surface.

— les ouvertures:

- isolation insuffisante en raison de la présence d'un verre simple;
- mauvais fonctionnement des parties mobiles en raison d'une accumulation de couches de peinture;
- pourriture des fenêtres de bois;
- corrosion et déformation des fenêtres de métal;
- infiltration d'air;
- dessèchement et effritement du mastic.

La toiture

— bois:

- humidité et pourriture sous l'action de l'eau stagnante;
- dessèchement et gauchissement au soleil;
- calcination à la suite d'un incendie.

— métaux:

- corrosion sous l'effet de l'eau et de la pollution;
- fissures et perforations à la suite de chocs ou de changements climatiques brusques.

— toit plat:

- dégradation des matériaux;
- infiltration d'eau.

Les éléments en saillie

— corniche, galeries, entablement en bois:

- pourriture sous l'effet de l'eau;
- dessèchement et gauchissement au soleil;
- gonflement et déformation.

— fer forgé, corniche, fixations en métal:

- corrosion sous l'effet de l'eau;
- détérioration par la pollution.

165
Bâtiment original

Un bâtiment du siècle dernier abrite une épicerie fine depuis près d'une centaine d'années. C'est un cas exceptionnel car l'intérieur a gardé l'essentiel du décor original tandis que l'extérieur a été jalousement entretenu. Bien que d'architecture assez modeste, l'établissement est devenu une institution et mérite d'être traité très soigneusement.

165

2.4.2 IDENTIFIER LES PROBLÈMES ET LE POTENTIEL

La compréhension de l'espace urbain de même que la connaissance du potentiel architectural et de l'état physique d'un bâtiment permettent de distinguer trois situations possibles en regard d'un projet de rénovation. Ces situations se basent sur trois schémas d'évolution d'un bâtiment au cours des années, compte tenu de l'évolution prévue de l'espace urbain dans lequel il s'insère.

Situation 1
bâtiment peu transformé

Au cours des années, le bâtiment a conservé sa vocation originale et a connu peu de propriétaires différents. De plus, il est parfois peu transformé et conserve l'essentiel de son caractère original. Dans ce contexte, le bâtiment prend une double valeur. D'abord, l'intégrité de l'architecture est souvent remarquable. Ensuite, la permanence de l'établissement commercial dans la municipalité en fait une véritable institution sociale. Pour ces deux raisons, le bâtiment mérite d'être traité avec beaucoup de respect et de voir se perpétuer son caractère exceptionnel et ce, aussi bien sur les plans architectural et culturel que sur le plan fonctionnel.

Situation 2
bâtiment transformé de façon intéressante

Le bâtiment a subi des transformations plus ou moins nombreuses qui peuvent être qualifiées d'intéressantes. Dans ce contexte, des changements de vocation et de propriétaire ont entraîné des transformations du bâtiment. Les modifications se sont inscrites dans le caractère particulier du bâtiment et ont su en enrichir l'aspect original. L'évolution apparaît positive car le bâtiment actuel est souvent plus intéressant que le bâtiment original. Le projet de rénovation doit alors s'inscrire dans la continuité des actions précédentes.

166a
Bâtiment ayant subi des transformations intéressantes

Une maison bourgeoise du début du siècle a été transformée en épicerie au sous-sol, restaurant au rez-de-chaussée, bureaux au premier, et appartement sous les combles.

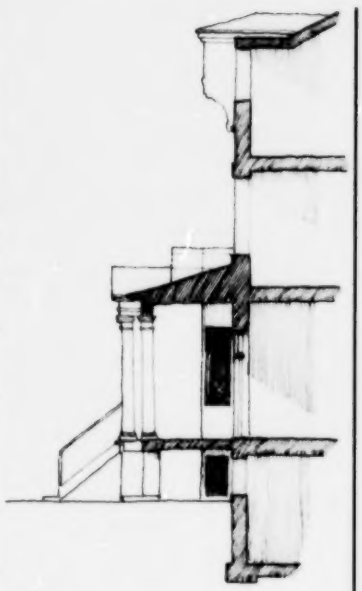
État original

166a

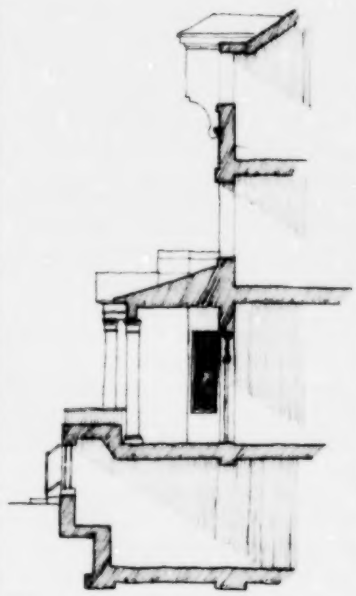
166b
État modifié

167
Coupe, état original

168
Coupe, état modifié



167



168

166b

Situation 3
bâtiment dégradé au gré des transformations

Au fil des ans, la façade et, dans certains cas, l'aménagement du bâtiment ont été modifiés en fonction de l'évolution des besoins, des modes et des goûts des propriétaires successifs. Contrairement à une évolution positive qui développe le concept original, ces transformations sont généralement en conflit avec le caractère du bâtiment. Qu'elles soient basées sur un modernisme, un exotisme ou une imitation d'un caractère historique, ces transformations réalisées dans l'optique de donner une nouvelle « image » à l'édifice ou à la devanture ont un caractère artificiel qui nie les origines du bâtiment. En général d'ailleurs, il s'agit d'un décor plaqué sur le revêtement original. Il demeure fragile et se détériore souvent rapidement parce qu'il ne s'appuie pas directement sur la structure originale du bâtiment. Ce plaquage recouvre tantôt simplement la devanture du commerce, tantôt toute la façade de l'édifice. Dans ce contexte, le projet de rénovation doit chercher à redonner au bâtiment un caractère qui respecte son architecture d'origine.

169
État original
Petite maison en bois

169

170
État modifié
Les trois parties ont été réalisées dans des matériaux et des proportions différentes de la maison originale. Non seulement y a-t-il conflit, mais il y a aussi dégradation de l'ensemble du bâtiment.

Compte tenu de la situation existante d'un bâtiment, tant sur le plan architectural que sur le plan de son état physique, il est nécessaire d'identifier les problèmes à résoudre et le potentiel à mettre en valeur dans le cadre d'un projet de rénovation. Ces problèmes et le potentiel influencent d'ailleurs directement le concept de rénovation qui sera retenu.

170

3. LA DÉFINITION DU PROJET DE RÉNOVATION

Les travaux de rénovation sont habituellement réalisés pour les raisons suivantes:

- l'évolution physique et économique du milieu,
- l'évolution des besoins,
- l'état physique du bâtiment,
- l'image du bâtiment.

Les parties 1 et 2 du guide ont proposé une réflexion sur ces divers aspects afin d'établir les données essentielles sur un bâtiment, autant en ce qui a trait à son caractère original qu'à son environnement. Ce constat étant établi, les problèmes et le potentiel du bâtiment ayant été définis, il s'avère nécessaire de faire les choix qui s'imposent en regard du type et de l'ampleur des travaux de rénovation à effectuer.

3.1 RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES SUR LES TRAVAUX À EFFECTUER

Avant d'aborder les éléments détaillés du projet, il est bon de garder en mémoire certains principes généraux.

Une vision d'ensemble

La rénovation d'un bâtiment ou d'une partie de ce dernier n'est jamais un problème isolé. Il est fondamental d'envisager les travaux projetés sur le bâtiment en relation avec ceux qui devront suivre à court et moyen termes sur le même bâtiment, à des fins d'entretien ou de rénovation subséquente. Une vision d'ensemble à long terme donnera un caractère fort et permanent à un édifice et évitera des investissements susceptibles, au fil des ans, de porter atteinte à l'aspect d'un bâtiment et à son intégration dans l'espace urbain.

Réparation autant que possible

Il est souvent préférable de réparer les parties abîmées d'un bâtiment plutôt que de les remplacer. Non seulement les éléments anciens peuvent-ils avoir une certaine valeur historique pour l'édifice, mais surtout la réparation peut être plus économique. Ainsi, une fenêtre en bois qui s'ouvre mal et dont une partie du châssis est abîmée se répare en remplaçant la pièce de bois ou la partie détériorée, puis en décapant les couches successives de peinture qui en ont réduit la mobilité et fait disparaître les détails des moulures. La pose d'un coupe-froid et l'application de nouvelles couches de peinture redonneront à la fenêtre à la fois sa valeur esthétique, sa qualité isolante et sa mobilité. L'investissement dans de tels travaux est nettement moins élevé que le remplacement de la fenêtre.

Non au « maquillage »

Il faut absolument éviter de réaliser des travaux de revêtement des façades d'un bâtiment en oubliant de solutionner des problèmes physiques fondamentaux. Tôt ou tard, ces problèmes vont ressurgir et entraîner des travaux bien plus importants. Il faudra alors démolir ce qui a été fait, résoudre les problèmes structuraux puis refaire une deuxième fois les travaux de rénovation.

Un choix judicieux de matériaux

Le choix des matériaux, surtout ceux de la façade principale, devrait être fondé par ordre de priorité sur:

— la conservation des matériaux d'origine du bâtiment,

— l'installation des matériaux traditionnels semblables à ceux que l'on retrouve sur les bâtiments voisins ou de façon générale dans l'espace urbain,

— la mise en place de matériaux de remplacement.

Les matériaux d'imitation...

La question de l'utilisation de matériaux modernes se pose évidemment. Ces matériaux se sont répandus sur le marché en raison des qualités qu'ils offrent: imitation adéquate d'un matériau traditionnel, prix moins élevé du matériau et de sa pose, meilleure résistance aux chocs et aux intempéries et coefficient d'isolation supérieur. Il faut être vigilant sur la qualité d'imitation. Si le nouveau produit respecte les proportions, la texture et la couleur du matériau traditionnel, il peut être acceptable. Cependant, on doit se rappeler que:

— l'absence d'entretien d'un matériau est souvent associé à l'impossibilité de le réparer. S'il est abîmé, il faut le remplacer complètement;

— la réparation, lorsqu'elle est possible, peut devenir plus difficile avec les années, lorsque la production d'un matériau est arrêtée et remplacée par celle d'un matériau sensiblement différent;

— le changement de couleur ou le rafraîchissement de la couleur du matériau est souvent impossible;

— la détérioration de ce type de matériaux est inévitable avec les années. Ces matériaux peuvent mal vieillir et se dégrader.

3.2 LES TYPES DE TRAVAUX POSSIBLES

L'objectif général de rénovation des façades, poursuivi tout au long du guide, peut se traduire dans le détail par les trois types de travaux suivants :

La réparation d'entretien

— Objectif :
- maintenir le caractère existant du bâtiment.

— Traitement :
- réparer ou remplacer par des éléments identiques les parties détériorées.

La rénovation

— Objectif :
- restaurer ou conserver le caractère particulier d'un bâtiment tout en intégrant une modernisation des éléments en harmonie avec le concept d'origine de l'édifice.

— Traitement :
- remettre en état un bâtiment en s'inspirant de ses grandes caractéristiques (proportions, rythmes, etc.), sans toutefois reconstituer les parties disparues ;
- réparer ou remplacer les parties détériorées par de nouveaux éléments (dans la forme ou dans les matériaux) qui s'inscrivent dans l'esprit du bâtiment.

La restauration

— Objectifs :
- remettre un bâtiment dans son état d'origine ou dans un état qui témoigne le plus directement possible de son histoire ou de son évolution ;
- retrouver le caractère d'origine, notamment quand il s'agit d'un bâtiment exceptionnel pour son architecture ou sa valeur culturelle.

— Traitement :
- réparer, restaurer, remplacer par des éléments identiques (matériaux et formes) toutes les parties d'origine détériorées ;
- supprimer tout ajout en conflit avec l'esprit du bâtiment et reconstituer les éléments disparus à partir d'une documentation sur archives en utilisant des matériaux et des formes identiques.

171a
Bâtiment à l'état original

3.3 LES POSSIBILITÉS DE TRAVAUX SELON L'ÉTAT DU BÂTIMENT

Il existe trois situations différentes dans l'évolution d'un bâtiment: transformation mineure, transformation majeure intéressante, dégradation au fil des transformations successives. Selon la situation, des travaux de réparation, de rénovation ou de restauration peuvent être indiqués.

Un bâtiment à l'état original

L'état de conservation de l'aspect d'origine d'un bâtiment et l'intérêt de sauvegarder un patrimoine architectural favorisent les réparations d'entretien, soit la réparation ou le remplacement des éléments détériorés par des pièces de formes et de matériaux identiques.

171a

Il est possible parfois d'envisager certaines rénovations en autant que les nouveaux éléments servant à remplacer les parties abîmées s'intègrent discrètement à l'ensemble. Il serait tout à fait maladroit de vouloir donner un « nouveau style » à un bâtiment qui a acquis un caractère particulier par la sauvegarde de ses éléments décoratifs.

L'évolution de la vocation du bâtiment (agrandissement, nouvelle affectation, etc.) peut exiger des transformations plus importantes. Celles-ci devraient s'inscrire dans l'esprit du bâtiment. Ainsi, le bâtiment transformé passera dans la catégorie des transformations majeures intéressantes.

171b
Le même bâtiment après des travaux d'entretien

Les travaux d'entretien proposés dans l'esquisse sont simples:

- *peinture de la devanture, de la corniche et des fenêtres de l'étage;*
- *nouvelles enseignes, panneaux, vitrine, symbole en saillie.*

171b

172a
Bâtiment à l'état original

172b
Bâtiment après des travaux de rénovation

Le rez-de-chaussée de la maison est transformé en commerce. L'esquisse propose l'installation de vitrines à la place des fenêtres, la pose d'une enseigne en façade ainsi que quelques travaux d'entretien: peinture et colonnes au rez-de-chaussée.

172a

172b

Un bâtiment ayant subi des transformations intéressantes

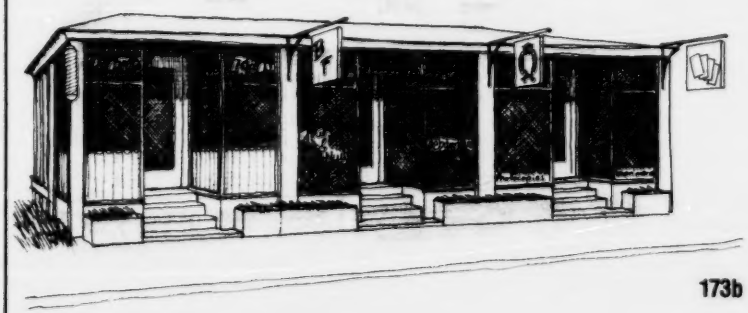
L'évolution dans l'affectation du bâtiment a entraîné des modifications importantes qui se sont inscrites dans l'esprit de l'édifice et en ont enrichi le caractère initial. Si l'édifice est en bon état physique, des réparations d'entretien devraient suffire pour conserver ou mettre en valeur le potentiel architectural du bâtiment. Dans le cas d'une certaine détérioration du bâtiment, une rénovation pourrait être justifiée. Elle devra être aussi adroite que les transformations qui ont jusqu'à maintenant modifié et enrichi le concept d'origine. Une restauration vers un état d'origine pourrait être exagérée dans la mesure où elle entraînerait la démolition d'ajouts qui ont enrichi le bâtiment initial.

173a
Bâtiment à l'état original

Nous reprenons ici l'exemple où l'on voyait une maison de bois dégradée par l'ajout de trois commerces en façade.

173b
Comme il a été mentionné dès le début, le problème n'est pas le changement de vocation des édifices mais la façon de faire les transformations.

173a



173b

173c
Le bâtiment transformé une première fois peut être à nouveau l'objet de travaux. La seconde esquisse présente un nouvel agrandissement de la maison originale.

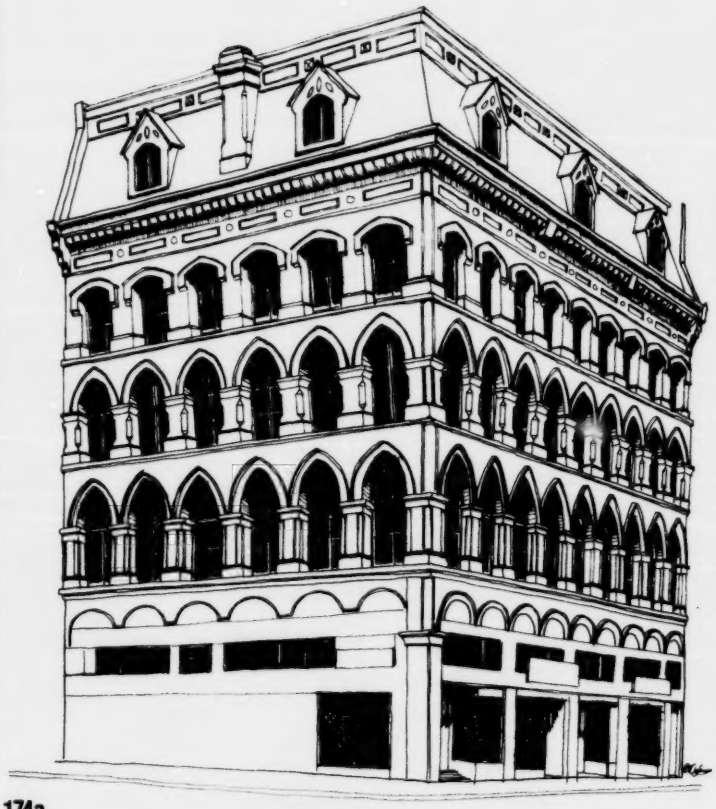
Un bâtiment ayant subi des transformations maladroites et conflictuelles

Les différentes parties qui composent les façades du bâtiment sont en conflit par rapport à leur style et à leurs matériaux de revêtement. La décision de redonner au bâtiment une image cohérente à partir de son caractère d'origine peut déboucher sur deux types d'interventions: la restauration ou la rénovation, que l'on choisira en fonction des ressources financières et de la qualité architecturale du bâtiment.

La restauration des façades dans leur état d'origine ou dans un état conforme à une évolution positive du bâtiment est un choix qui implique souvent des travaux très importants. Cette option est intéressante quand le bâtiment a un caractère original exceptionnel soit par son architecture, soit par son histoire.

La rénovation constitue une approche plus souple pour redonner à la façade une intégrité d'apparence tout en s'adaptant à la vocation existante du bâtiment. Comme la plupart des bâtiments commerciaux possèdent une valeur architecturale ou historique relativement modeste, la rénovation est un choix satisfaisant. Les choix dans l'utilisation de matériaux et de formes plus contemporaires et dans l'ajout d'éléments nouveaux doivent être effectués judicieusement de manière à enrichir l'aspect d'origine du bâtiment.

173c



174a

174a
Bâtiment ayant subi des transformations maladroites; un cas de restauration.

Le bâtiment a des façades néo-gothiques tout à fait exceptionnelles qui commandaient une restauration du rez-de-chaussée. En effet, la devanture a été particulièrement défigurée en plus d'être en mauvais état.

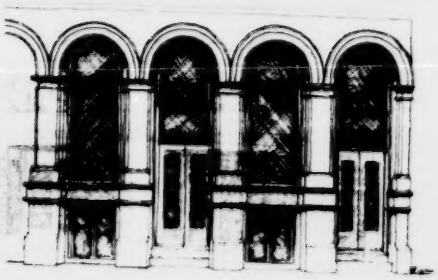
175a
Détail du rez-de-chaussée où l'on reconnaît une nette différence de style avec le premier étage.

175a

174b
À partir de documents d'archives, on a pu établir l'esquisse de restauration du rez-de-chaussée à l'état original.

175b
Dans l'esquisse détaillée du rez-de-chaussée, on retrouve les rythmes, les proportions et axes qui découpent l'ensemble des deux façades.

174b



175b

176a
Cet exemple présente un cas courant de « modernisation » : le rez-de-chaussée a été refait et abrite aujourd'hui plusieurs boutiques auxquelles on accède par une seule entrée principale. Le premier étage, en façade, a été recouvert d'un coffrage en bois qui couvre les fenêtres.

176a

176b
Proposition de rénovation

L'esquisse propose l'enlèvement du coffrage au premier étage. Il est probable que l'on retrouvera pratiquement intact le décor et les fenêtres d'origine. Le rez-de-chaussée demande des travaux plus importants avec la reconstruction de devantures distinctes pour des commerces différents et le maintien d'une porte principale au centre de l'édifice. Ce nouveau rez-de-chaussée, sans reprendre le décor des étages supérieurs, s'inscrit dans les mêmes proportions et rythmes.

176b

177
Le rez-de-chaussée de ce commerce d'équipement sportif a été modifié à quelques reprises, puis agrandi sur la droite. On ressent un sentiment de désordre devant ces diverses vitrines aux grandeurs inutilement variées qui ne sont ni fonctionnelles, ni esthétiques.

177

178
La première esquisse propose des nouveaux rythmes et proportions aux différentes vitrines du rez-de-chaussée, créant une certaine unité et une régularité dans la devanture.

179
La seconde esquisse propose un traitement différent de la toiture pour la partie agrandie à droite avec un toit reprenant le volume du toit original.

178

179

180

181

180
Ce commerce s'étend sur deux bâtiments. La devanture et l'enseigne ont été traitées dans un souci d'unifier la façade bien qu'il y ait toujours deux entrées principales au commerce.

Les fenêtres à l'étage ont été remplacées par des unités trop petites obligeant à murer une partie des ouvertures.

L'affichage est colossal face à l'échelle des deux bâtiments. Il cache une partie de l'étage.

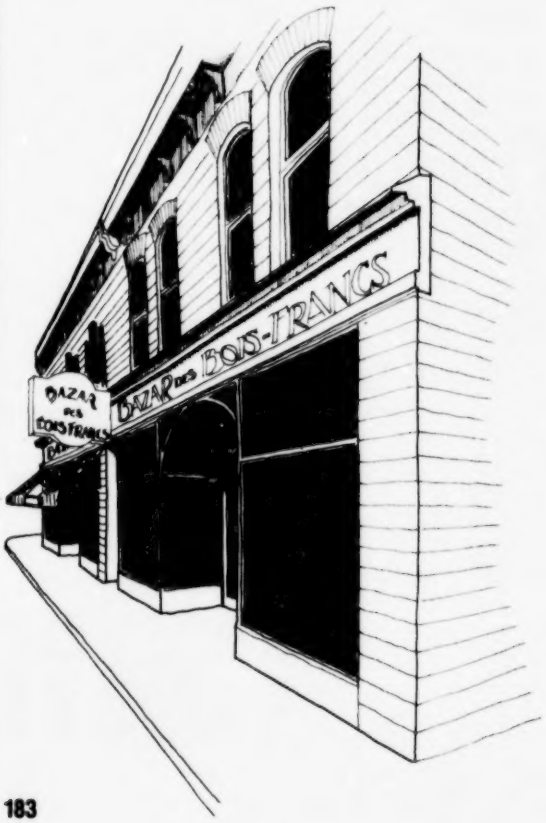
Si l'on se place de l'autre côté de la rue, l'affichage est l'élément le plus visible du commerce au point de rendre secondaires les vitrines.

181
Le paradoxe s'accentue lorsque l'on réalise que le passant qui longe le commerce n'arrive plus à identifier l'enseigne et à reconnaître de quel magasin il s'agit.

182
L'esquisse propose, d'une part, des rénovations aux fenêtres de l'étage et à la devanture. D'autre part, l'enseigne est reproportionnée sans réduire tellement sa visibilité depuis l'autre côté de la rue.

183
Le passant qui longe l'établissement pourra à la fois reconnaître le nom du commerce sur l'enseigne en saillie et regarder les vitrines.

182



183

3.4 PRIORITÉS D'ACTION ET ÉCHÉANCIER

Pour en arriver à identifier les priorités d'action parmi l'ensemble des problèmes à solutionner et le potentiel à mettre en valeur, on peut les jauger en fonction des quatre critères suivants:

- les rénovations requises pour la sécurité des personnes et la protection du bâtiment sont de première importance;
- la rénovation de la devanture, compte tenu de la fonction commerciale, prime sur d'autres travaux d'amélioration de la façade;
- le remplacement des enseignes inappropriées doit être entrepris prioritairement à la rénovation de la façade aux étages supérieurs;
- la réparation ou la rénovation des fenêtres et des éléments décoratifs sont plus importants que des travaux sur les murs lorsque ceux-ci ne demandent aucune amélioration.

184
Un bâtiment de la fin du XIX^e^ siècle a pu être esquissé selon son état original après des recherches sommaires. L'ensemble en trois parties se trouve unifié et seules les entrées et l'affichage peuvent servir à distinguer chacune des parties.

184

185
Plusieurs décennies plus tard, on constate des transformations majeures, plutôt maladroites, avec des nouveaux décors ou matériaux:

a
- *l'imposte a été bouchée pour l'enseigne;*
- *certains détails de l'entablement sont brisés;*
- *des fenêtres aux étages ont été condamnées;*

b
- *la devanture a été couverte d'un coffrage en stuc pour faire plus exotique;*
- *les fausses arches sont de même inspiration;*
- *la corniche au niveau de la toiture présente un certain danger;*

c
- *la devanture a été couverte d'un coffrage de mosaïque qui s'est effrité à sa base;*
- *l'affichage couvre le tiers de la devanture;*
- *les portes et les entrées ont été modifiées;*
- *l'étage et la corniche ont été recouverts d'aluminium pour éviter les réparations des joints des briques;*
- *les fenêtres des étages ont été remplacées par des fenêtres «modernes» plus petites.*

Ces critères ne sont qu'indicatifs et doivent être interprétés en fonction de chaque situation. Il s'agit d'identifier les travaux essentiels et ceux qui peuvent contribuer le plus à améliorer l'image projetée par le bâtiment. Aussi, compte tenu du budget disponible, n'est-il pas toujours possible d'entreprendre des travaux majeurs, ce qui n'empêche pas toutefois de réaliser certaines améliorations ou de procéder par étapes. Dans ce cas, les quatre critères énoncés plus haut sont particulièrement utiles.

a **b** **c** **185**

Il est donc essentiel de préparer une première évaluation des coûts afin de déterminer le plus judicieusement possible les priorités d'action en fonction du budget disponible. À cette fin, il est important de consulter plusieurs entrepreneurs et, selon la complexité des travaux, de faire appel aux services d'un architecte. De fait, avec l'aide de celui-ci, on pourra établir les différentes possibilités de travaux à exécuter sur le bâtiment. Une rénovation d'entretien pourra se concentrer sur des détails relatifs aux matériaux ou aux variantes de couleurs sur la façade ou encore sur des choix de nouvelles enseignes. Des travaux plus importants impliqueront plusieurs options, telles l'installation d'une nouvelle vitrine ou la réparation du revêtement extérieur. Plus le bâtiment est détérioré ou dégradé, plus l'ampleur des rénovations possibles est importante, mais aussi plus le choix de possibilités est large. C'est pourquoi le recours aux services d'un architecte peut s'avérer extrêmement fructueux pour identifier le plus adéquatement possible les priorités d'action et déterminer l'échéancier de réalisation.

186
Première étape

On peut étaler les travaux par étapes pendant quelques années. En priorité, on devra considérer les actions suivantes :

- *réparation d'urgence, pour des raisons de sécurité, de la corniche et de la toiture ;*
- *réparation de la corniche par le remplacement des pièces pourries ou rouillées ;*
- *réfection de la toiture afin d'éviter les infiltrations ;*
- *exécution de travaux sur la devanture : décoffrage des éléments de la devanture, réparation des vitrines et entrées, nouvelle peinture ;*
- *régularisation et reproportionnement des enseignes.*

186

187
Deuxième étape

Travaux aux étages :

— décoffrage du revêtement de tôle ;
— réparation et nettoyage de la brique ;
— installation de nouvelles fenêtres.

Travaux sur les détails architecturaux :

— réparation de l'entablement de la devanture ;
— restauration des détails sur la corniche de la toiture et les chapiteaux des pilastres.

187

4. LA MISE EN OEUVRE DU PROJET DE RÉNOVATION

Les indications données à la partie 3 devraient aboutir à la définition du projet de rénovation qui est maintenant prêt à être réalisé.

4.1 LE PLAN DES RÉNOVATIONS

À ce stade, et compte tenu des priorités d'actions identifiées et du budget disponible, il faut prendre une décision définitive sur les travaux de rénovation à entreprendre et sur les possibilités de réalisation. Cette étape requiert notamment la préparation des plans d'exécution et du devis qui renferment les spécifications relatives aux matériaux et à l'exécution du projet et servent à demander des soumissions pour la réalisation des travaux. La préparation de ces documents sera grandement facilitée par le recours à un architecte.

4.2 PERMIS ET AUTORISATION

Avant d'amorcer la réalisation des travaux, il est nécessaire de vérifier de nouveau auprès de la municipalité les exigences spécifiques des règlements municipaux d'urbanisme et d'obtenir, s'il y a lieu, un permis de construction pour effectuer des travaux. Lorsque le bâtiment se trouve à l'intérieur d'une « aire de protection » ou d'un « site du patrimoine » au sens de la Loi sur les biens culturels, une approbation supplémentaire est requise de la part du ministère des Affaires culturelles. Si la situation se présente, la municipalité en informera le requérant lors de la demande de permis de construction.

4.3 LE CHOIX DE L'ENTREPRENEUR

Les plans et devis permettent de demander une soumission à plusieurs entrepreneurs. Dans le choix de l'entrepreneur, le prix ne doit pas être le seul facteur considéré. Il faut aussi examiner son expérience dans le domaine de la rénovation ou de la restauration, les références obtenues d'autres clients, les délais de réalisation qu'il peut respecter. Une fois l'entrepreneur choisi, un contrat écrit devrait être signé. Le contrat décrit toutes les conditions relatives à la réalisation des travaux de rénovation, notamment l'acceptation par le client des matériaux et des travaux.

4.4 L'AIDE MUNICIPALE

Certaines municipalités offrent des programmes d'aide à la rénovation pour les propriétaires ou locataires de certains types de bâtiments. Cette aide peut prendre la forme d'une compensation de taxes foncières à la suite de la réalisation de travaux qui augmentent la valeur du bâtiment ou d'une subvention à la rénovation des bâtiments. Il y a donc intérêt à se renseigner auprès de la municipalité sur l'existence de tels programmes ainsi que sur les conditions d'admissibilité et les modalités d'application.

CONCLUSION

En publiant ce guide de rénovation des bâtiments commerciaux, le ministère des Affaires municipales vise à susciter auprès des municipalités et des propriétaires d'immeubles une réflexion qui devrait contribuer à maintenir ou améliorer la qualité des travaux de rénovation qui seront entrepris dans les centres-villes et les quartiers centraux traditionnels. Dans cette perspective, le guide pourra devenir l'un des éléments importants de la participation croissante du ministère dans le domaine de la revitalisation des centres-villes.

ANNEXE: LES INTERVENTIONS SUR DES TERRAINS VACANTS

À côté des bâtiments dont l'état, la singularité ou la qualité commande des travaux de restauration ou de rénovation, on retrouve dans l'espace urbain traditionnel des bâtiments ou des structures voués à disparaître à plus ou moins brève échéance, et des terrains vacants qui sont généralement le lieu d'interventions plus lourdes. Il pourra s'agir d'une construction formant une entité immobilière indépendante ou amalgamée à des immeubles construits déjà en place; il pourra s'agir, à l'autre extrême, d'un espace aménagé à diverses fins (stationnement, aire d'agrément, etc.).

188
Très bel exemple d'insertion: le Bar Braque à Montréal

Les interventions projetées sur de tels terrains vacants risquent cependant d'avoir un impact déterminant sur la valorisation des travaux de rénovation promus et illustrés dans le guide. Selon leur conception, elles peuvent ou bien rehausser ou bien diluer l'impression de continuité, d'homogénéité et de spécificité qui pourrait avoir été atteinte grâce à la qualité des travaux de rénovation ou de restauration exécutés sur des bâtiments environnants.

C'est pourquoi, sans prétendre traiter en profondeur un sujet qui mériterait une attention particulière, il est apparu nécessaire, en complément au guide, d'avancer quelques principes régissant la juxtaposition des interventions sur des terrains vacants aux éléments bâtis et consolidés de l'espace urbain traditionnel.

Il faut distinguer à priori deux catégories de terrains vacants:

a) Les terrains de faible superficie, formant des trous isolés dans une trame urbaine majoritairement bâtie; ces terrains sont plus naturellement voués à la consolidation du bâti existant.

b) Les terrains de superficie variée, formant avec d'autres terrains adjacents un ensemble immobilier dont l'étendue est plus considérable ou du moins comparable à l'espace occupé par les bâtiments existants en périphérie; ces terrains constituent un potentiel de redéveloppement qui ne peut être complètement assujetti aux conditions

qui régissent l'aspect et le fonctionnement du bâti existant en périphérie.

Laissons de côté les terrains de la deuxième catégorie pour lesquels les indications du guide sont peu pertinentes. Examinons par contre les terrains de la première catégorie et considérons leur analogie avec les bâtiments et les travaux visés par le guide.

On peut imaginer, à propos de ces terrains, quatre vocations types:

1- Une première vocation consisterait à construire ou reconstruire sur un terrain vacant isolé un bâtiment de même nature que les bâtiments adjacents, avec l'objectif unique d'assurer la continuité du bâti avec le fonctionnement actuel de l'îlot. Par exemple, le terrain serait situé entre deux séries de bâtiments caractérisés par une occupation totale de la largeur du terrain, un alignement régulier par rapport à la rue, une absence d'accès pour les automobiles de la rue vers la cour arrière et une absence de stationnement sur le terrain. Il est évident, dans ce cas, que le bâtiment à construire doit « se fondre » le plus possible à ses voisins, traduire une même répartition de fonctions par étage, et montrer un aspect physique conforme à l'alignement, à l'aménagement de la cour avant, aux dimensions, aux rythmes et proportions, aux éléments décoratifs et aux matériaux qui caractérisent les bâtiments voisins. Une telle vocation entraîne une applicabilité quasi totale du guide.

189a
Les quatre scénarios de réutilisation d'un terrain vacant sont développés à partir de l'exemple suivant.

189a

189b, 189c
Le premier scénario est illustré par ces deux premières solutions classiques, chacune s'inspirant de la volumétrie de l'un des bâtiments voisins pour chercher à s'intégrer à l'ensemble de la rue.

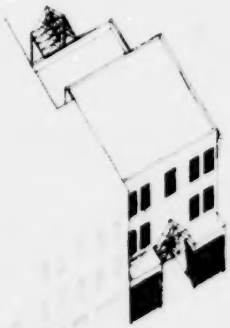
189b

189c

2- Une deuxième vocation toucherait également la construction ou la reconstruction sur un terrain vacant isolé, d'un bâtiment de même nature que les bâtiments adjacents, avec l'objectif d'assurer d'une part la continuité du bâti et de permettre, d'autre part, un fonctionnement amélioré de l'îlot, en conformité avec des principes d'aménagement établis par la municipalité. On peut imaginer, par exemple, que le terrain vacant (peut-être à la suite d'une libération volontaire) constitue un des rares accès aux espaces intérieurs d'un îlot où la municipalité, de concert avec les propriétaires des bâtiments commerciaux voisins, a décidé de mettre en place un réseau de stationnements privés communicants.

Le nouveau bâtiment qui y serait implanté comprendrait donc, au niveau d'une partie du rez-de-chaussée ou du sous-sol, un accès au stationnement communautaire pour lequel la municipalité ou le groupe de propriétaires détiendrait les servitudes nécessaires. Pour le reste, le bâtiment contribuerait à assurer la continuité physique et fonctionnelle avec les bâtiments voisins. Et l'on comprend qu'une telle vocation entraîne une applicabilité assez grande du guide. Il est bon de souligner l'impact doublement positif d'une intervention menée dans cette perspective: non seulement l'impression de continuité est-elle respectée, mais en plus, les améliorations fonctionnelles (ajout de stationnement, par exemple) consolident la position économique des établissements commerciaux logés dans les bâtiments qui ont fait l'objet de travaux de rénovation ou de restauration.

189d
Dans le deuxième scénario, on a tenté d'intégrer au nouveau bâtiment un passage couvert public donnant sur un stationnement.



189d

189e
Dans le troisième scénario, l'espace vacant est aménagé en passage piétonnier reliant la rue à l'extérieur du quartier.

189e

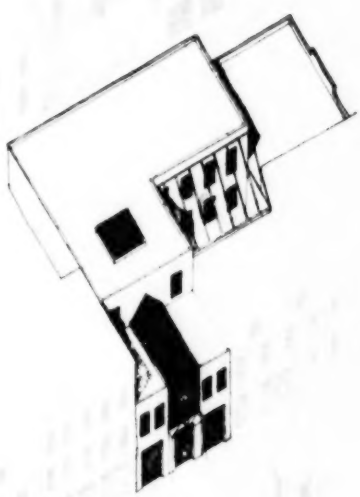
3- Une troisième vocation consisterait à réserver au terrain vacant isolé un rôle d'espace libre, aménagé en fonction d'un réseau d'espaces d'agrément, de circulation piétonnière, de stationnement ou encore d'accès en commun à des fins de livraison pour les établissements commerciaux adjacents. L'objectif poursuivi n'est donc plus d'assurer la continuité du bâti mais d'améliorer le fonctionnement de l'îlot ou du secteur, en fonction d'un concept et de principes d'aménagement établis par la municipalité. Le terrain vacant ferait l'objet d'un aménagement de qualité, en continuité avec l'aménagement même de l'emprise de la rue sur laquelle il débouche. On peut penser, au surplus, que l'espace ainsi aménagé entraînerait l'ouverture des établissements commerciaux adjacents du côté de cet espace et le traitement des murs latéraux dans l'optique des travaux d'amélioration déjà effectués sur ces bâtiments.

Cette troisième vocation entraîne une applicabilité plus nuancée du guide, avec un impact positif qui peut être considérable dans la mesure où l'accessibilité aux activités commerciales est améliorée.

4- Une dernière vocation consisterait à faire d'un terrain vacant isolé le point de charnière entre un ensemble immobilier traditionnel s'étendant de part et d'autre de ce terrain et un ensemble immobilier nouveau implanté sur des terrains disponibles derrière l'ensemble de bâtiments traditionnels. L'objectif ici est de concilier le caractère d'une rue traditionnelle avec la nécessité de densifier le développement commercial dans l'espace urbain. Le terrain vacant recevrait donc une construction qui, sur le plan fonctionnel, ferait le lien entre la rue et un nouvel espace commercial, structuré autour d'un mail intérieur ou d'une place couverte. Sur le plan architectural, la construction devrait signaler, d'une part, l'accès au nouvel ensemble immobilier tout en traduisant clairement, d'autre part, la juxtaposition de cet ensemble avec les bâtiments traditionnels. Cette vocation entraîne donc, non pas une application du guide, mais une interprétation créatrice des indications qu'on y trouve.

On peut imaginer finalement diverses autres vocations qui seraient des variantes ou des combinaisons de celles qui ont été esquissées plus haut. En somme, l'harmonisation des interventions que des particuliers ou des municipalités réaliseraient sur des terrains vacants dans un espace urbain traditionnel, doivent être gérées à l'intérieur d'un cadre de planification adéquat qui seul peut rendre possible une évolution intéressante des espaces urbains traditionnels.

189f
La dernière esquisse présente la construction sur le terrain vacant d'un bâtiment qui sert de charnière entre la rue traditionnelle et un édifice plus important situé à l'arrière. Cette aile devient en quelque sorte un accès depuis le marché public.



189f

190
Un autre exemple d'insertion remarquable qui, là encore, s'inspire du contexte sans exclure un certain nombre d'éléments contemporains.

190

BIBLIOGRAPHIE

Un certain nombre de municipalités du Québec ont élaboré récemment des guides sur la rénovation et l'insertion dans les secteurs résidentiels et commerciaux. On peut se les procurer en s'adressant directement à ces villes dont, notamment, Trois-Rivières, Noranda, Westmount, Boucherville et Sherbrooke.

On trouve par ailleurs des publications qui abordent le thème de la rénovation. Les premières sont plus générales et traitent surtout de l'architecture résidentielle.

Comment restaurer une maison traditionnelle
Leonidoff, Georges; Guindon, Vianney; Gagnon, Paul,
Québec, Ministère des Affaires culturelles, 1973.

Encyclopédie de la maison québécoise
Lessard, Michel; Marquis, Huguette,
Montréal, Éditions de l'Homme, 1972.

Les deuxièmes sont plus spécifiques et s'intéressent à des parties ou éléments précis qui composent l'enveloppe extérieure du bâtiment.

Couvertures traditionnelles, guide technique no 1
London, Mark; Ostiguy, Mireille,
Montréal, Héritage Montréal, 1984.

Fenêtres traditionnelles, guide technique no 2
London, Mark; Bumbaru, Dinu,
Montréal, Héritage Montréal, 1984.

Maçonnerie traditionnelle, guide technique no 3
London, Mark; Bumbaru, Dinu,
Montréal, Héritage Montréal, 1984.

Revêtements traditionnels, guide technique no 4
London, Mark; Baird, Cecile,
Montréal, Héritage Montréal, 1986.

Entretiens et restauration; de la fondation à la toiture
Blouin, Marc; Deslauriers, Hélène; Dufresne, Michel; Varin, François,
Québec, Conseil des monuments et sites du Québec, 1985.

On peut se procurer ces ouvrages en s'adressant directement à Héritage Montréal, 406, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec), H2Y 7C8, ou en composant le numéro: 514-842-8678.

Enfin, sur le thème général de la revitalisation des centres-villes, on peut lire :

La revitalisation des secteurs commerciaux des centres-villes
Goudreau, Michel,
Québec, Ministère des Affaires municipales, 1983.

Reviving Main Street
Holdsworth, Deryck,
Toronto, Heritage Canada ; University of Toronto Press, 1985.

et une brochure du ministère des Affaires culturelles :

La revitalisation des centres-villes et le développement culturel
Québec, Ministère des Affaires culturelles, 1986.

Façades et devantures est un guide de rénovation des bâtiments commerciaux qui présente une démarche d'ensemble permettant d'identifier les travaux à effectuer et leurs étapes de réalisation. Il traite des diverses possibilités d'améliorer les façades des bâtiments en fonction de leur vocation commerciale.

Ce livre novateur, abondamment illustré, propose aux administrateurs municipaux et aux propriétaires d'immeubles anciens des méthodes d'analyse qui tiennent compte de l'aspect architectural et de l'état matériel des bâtiments et des caractéristiques du milieu environnant.

Imprimé au Québec, Canada

Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales

9 782551 085385